



TAMPEREEN TEKNILLINEN YLIOPISTO
TAMPERE UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

RIKU LEHTIÖ
ASUNTO-OSAKEYHTIÖLÄHTÖISEN TÄYDENNYSRAKENNUTTA-
MISEN MALLI

Diplomityö

Tarkastaja: professori Kalle E. Kähkönen
Tarkastaja ja aihe hyväksytty:
Talouden ja rakentamisen tiedekun-
taneuvoston kokouksessa 8.4.2015

TIIVISTELMÄ

RIKU LEHTIÖ: Asunto-osakeyhtiölähtöisen täydennysrakennuttamisen malli
Tampereen teknillinen yliopisto
Diplomityö, 120 sivua, 39 liitesivua
Marraskuu 2015
Rakennustekniikan diplomi-insinöörin tutkinto-ohjelma
Pääaine: Rakennustuotanto
Tarkastaja: professori Kalle Kähkönen

Avainsanat: asemakaavan muutos, täydennysrakentaminen, asukaslähtöinen kiinteistökehittäminen

Täydennysrakennuttamisprosessi on haastava kokonaisuus hallita, varsinkin pääsääntöisesti rakennusalan ei-ammattilaisista koostuvalle asunto-osakeyhtiölle. Onnistuneen täydennysrakentamishankkeen ehdoton edellytys sekä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimus onkin, että asunto-osakeyhtiöllä on hankkeessa mukana ammattitaitoiset rakennuttajat, suunnittelijat ja muut asiantuntijat. Täydennysrakennuttamisprosessin läpivientiin ei myöskään ole ollut käytössä vakiintunutta mallia tai toimintatapoja.

Onnistuneessa täydennysrakentamishankkeessa idea hankkeeseen ryhtymisestä tulee asunto-osakeyhtiön sisältä, hanketta kannattavat kaikki yhtiön osakkaat ja yhtiöllä on yksi yhteinen näkemys yhtiön kehittämisestä. Taloudellinen kannattavuus on onnistuneessa hankkeessa arvioitu tarkkaan eri skenaarioiden avulla laskennan lähtötietoja muuttamalla. Tässä tutkimuksessa selvitetään yleisimmät täydennysrakennuttamishankkeesta yhtiön tuloihin ja hankkeen kuluihin vaikuttavat seikat sekä esitetään laskentamalli täydennysrakentamishankkeen taloudellisen kannattavuuden arviointiin.

Asemakaavan muutosprosessiin ei asunto-osakeyhtiö pysty suurissa määrin vaikuttamaan, muuten kuin teettämällä asemakaavan muutosta varten huolelliset ennakkoselvitykset ja -tutkimukset sekä laadukkaat suunnitelmat. Asemakaavan muutosprosessi on kuitenkin syytä tuntea, jotta esimerkiksi yhtiön päätöksentekoprosessissa ja hankkeen taloudellisen kannattavuuden arvioinnissa osataan varautua sen vaatimuksiin. Tutkimuksessa esitetään tyypillinen asemakaavan muutosprosessi ja siihen vaikuttavat seikat sekä se miten asunto-osakeyhtiö voi arvioida tulevan lisärakennusoikeuden määrää.

Tutkimus jakaantuu kahteen osaan. Kirjallisuusosuudessa selvitetään pääpiirteittäin asunto-osakeyhtiöön ja sen päätöksentekoon sekä kaavoitukseen liittyvä lainsäädäntö, jonka lisäksi selvitetään perusteet hankkeen taloudellisen kannattavuuden arvioinnille sekä osallistavalle suunnitteluprosessille. Haastatteluosiossa syvennetään kirjallisuusosiossa saatuja lähtötietoja asunto-osakeyhtiöiden edustajien, kaupungin kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaavien edustajien, sekä hankkeen toteuttajien näkemysten ja kokemusten perusteella.

ABSTRACT

RIKU LEHTIÖ: Housing company based infill development
Tampere University of Technology
Master of Science Thesis, 120 pages, 39 Appendix pages
November, 2015
Master's Degree Programme in Civil Engineering
Major: Building production
Examiner: Professor Kalle Kähkönen

Keywords: city plan, infill development, resident-oriented property development

Infill development process is challenging to manage especially for a housing company, which usually consist of shareholders, which are not professionals in the building industry. Because of that, it is also a provision of law, that the housing company has a professional developers, designers and other experts in their use for the project. Also there has not yet been established models or practices for the infill development.

In successful infill development project, the idea of the project grows within the housing company, the project is supported by every shareholder and the housing company has one common vision about developing the housing company's property. Also the project's profitability is estimated through several schemes, in which the revenues and expenses of the project are varied. In this thesis it is studied, which are the most common revenues and expenses of the infill development project and how to estimate them. According to these revenues and expenses, in this thesis, it is presented an algorithm, with which a housing company can estimate the net revenue of the infill development project.

For the official process of changing the city plan, there is little number of matters that a housing company can affect during the process. Before making the request for the change of the city plan, the housing company must have thorough researches and high quality plans made of the property and the nearby neighbourhood. The process is recommend anyway for a housing company to know well, so that the company can prepare itself for the demands that the process lays for the decision making and estimating the net revenue of the project within the company. In this thesis it is presented a typical process of changing the city plan and the matters with which the housing company can estimate the possible future permitted building volume.

This study divides in two sections. In the literature study section it is studied the laws and regulations concerning the housing company and its decision making process and the city planning. In the literature section it is also studied the typical matters how to estimate the projects profitability and which are the key elements of involving residents to an infill development. In the second part of the study, the knowledge of the literature section is deepen by interviewing representative from housing companies, city planners and the property investors.

ALKUSANAT

Tämä diplomityö on laadittu A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy:lle, jossa ohjaajana työlle toimi Unto Hartikainen. Tampereen teknillisellä yliopistolla työn ohjaajana toimi Juha-Matti Junnonen ja tarkastajana professori Kalle Kähkönen. Suuri kiitos menee heille kaikille tuesta ja neuvoista, joiden ansiosta työ saavutti lopputuloksensa. Iso kiitos menee myös kaikille haastatteluihin osallistuneille henkilöille sekä työhön ideoita antaneille työtovereille.

Viimeisenä kiitos Elinalle, joka jaksoit aina valaa uskoa työn tekemiseen epätoivon iskiessä ja olit kannustamassa ilon ja oivalluksen hetkinä.

Helsingissä, 5.11.2015

Riku Lehtiö

SISÄLLYSLUETTELO

1.	JOHDANTO	1
1.1	Tausta	1
1.2	Tavoite ja rajaukset	4
1.3	Tutkimusmenetelmät	4
2.	ASUNTO-OSAKEYHTIÖ TÄYDENNYSRAKENTAMISHANKKEEN TOIMIJANA	5
2.1	Asunto-osakeyhtiö	5
2.2	Asunto-osakeyhtiön tarve ulkopuoliselle asiantuntijalle rakennushankkeessa	6
2.3	Asunto-osakeyhtiön mahdolliset toteutustavat täydennysrakentamiseen	6
2.4	Ryhmärakennuttamislaki	7
2.5	Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko	7
3.	TÄYDENNYSRAKENTAMISEN KAAVOITUS- JA LUPAPROSESSI	9
3.1	Hierarkkinen maankäytön suunnittelujärjestelmä	9
3.1.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki MRL	9
3.1.2	Yleiskaava	12
3.1.3	Asemakaava	13
3.2	Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta	15
3.3	Tonttijako ja tontin lohkominen	16
3.3.1	Tonttijako ja sen muuttaminen	16
3.3.2	Tontin lohkominen	17
3.4	Poikkeamislupa	18
3.5	Maankäyttösopimukset	20
3.6	Pysäköinnin järjestäminen	21
3.7	Esisopimukset tontin osan luovutuksesta ja rakennusoikeuden myynnistä	23
4.	TÄYDENNYSRAKENNUSHANKKEEN TALOUDELLINEN KANNATTAVUUS	24
4.1	Rakennutettavien asuntojen myyntihintojen merkitys hankkeen taloudelliselle kannattavuudelle	24
4.2	Myyntihintojen arviointi hintatilastojen avulla	24
4.3	Myyntihintojen arviointi myynti-ilmoitusten tai ennakkomarkkinoinnin perusteella	25
4.4	Uusien asuntojen myyntihintojen arviointi vanhojen asuntojen myyntihintojen perusteella	25
4.4.1	Esimerkkilaskelma Tampereen Hervanta	26
4.4.2	Esimerkkilaskelma Tampereen Lielähti ja Lentävänniemi	27
4.4.3	Esimerkkilaskelma Vantaan Malminiitty, Simonmetsä, -kallio, -laakso ja -silta sekä Rautkallio, Havukoski ja Koivukylä	28
4.4.4	Esimerkkilaskelma Helsingin Malminkartano	29
4.4.5	Esimerkkilaskelma Vantaan Tikkurila	30

4.4.6	Esimerkkilaskelma Espoon Matinkylä, Tiistilä ja Haukilahti	31
4.4.7	Esimerkkilaskelma Helsingin Etelä-Haaga.....	32
4.4.8	Esimerkkilaskelma Helsingin Lauttasaari.....	33
4.4.9	Yhteenveto esimerkkilaskelmista	34
4.5	Uudisrakentamisen hankekustannukset.....	39
4.5.1	Rakentamiskustannuksien arviointi	39
4.5.2	Tonttikustannus ja rakennusoikeuden myynnistä saatava tulo	40
4.6	Hankkeen kulut asunto-osakeyhtiön kannalta.....	46
4.6.1	Maankäyttömaksut ja asemakaavoituksen kehityskulut	46
4.6.2	Täydennysrakentamisesta saatavien tulojen verotus.....	47
4.6.3	Pysäköinnin järjestämisen kulut.....	48
4.6.4	Asemakaavahankkeen kehittämiskulut	49
4.7	Kokonaiskustannukset ja asunto-osakeyhtiön saama taloudellinen hyöty...	50
5.	ASUKKAAT OSALLISTAVA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN	58
5.1	Täydennysrakentamishankkeisiin liittyvä vastustus	58
5.2	Työpajatyöskentelyn mahdollisuudet täydennysrakentamisessa	59
5.2.1	Charrette.....	59
5.2.2	Big room ja fasilitointi	60
6.	HAASTATTELUN TULOKSET	62
6.1	Haastatteluaineisto	62
6.2	Aineiston analyysi	62
6.2.1	Hankkeen houkuttelevuus asunto-osakeyhtiön näkökulmasta.....	63
6.2.2	Lisärakennusoikeuden määrä.....	64
6.2.3	Pysäköintipaikkojen määrä	66
6.2.4	Rakennusoikeuden hinta ja siihen vaikuttavat tekijät	67
6.2.5	Asemakaavan muutosprosessi ja sen osalliset	69
6.2.6	Asemakaavan muutospyynnön teko.....	71
6.2.7	Asemakaavan muutosprosessin kesto ja kaavavalitukset	72
6.2.8	Poikkeamisluvan mahdollisuudet täydennysrakentamisessa	73
6.2.9	Tontin lohkominen.....	74
6.2.10	Hankkeen houkuttelevuus kaupungin sekä toteuttajan näkökulmasta	75
6.2.11	Esisopimukset ja hankkeen toteuttajan mukaantulo hankkeeseen.	76
6.2.12	Maankäyttösopimukset	78
6.2.13	Tontin arvonnousun määrittäminen maankäyttösopimusta ja -maksua varten	79
6.2.14	Maankäyttömaksut.....	79
6.2.15	Hankkeen liittyvän vastustuksen vähentäminen ja asukkaiden osallistaminen	81
6.2.16	Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko.....	84
7.	TULOKSET	88
7.1	Täydennysrakentamishankkeen osallistava suunnitteluprosessi	88

7.2	Asunto-osakeyhtiön päätöksentekoprosessi	90
7.3	Täydennysrakentamishankkeen taloudellisen kannattavuuden arviointi	96
7.4	Asemakaavan muutosprosessin kulku	101
8.	JOHTOPÄÄTÖKSET	107
8.1	Luotettavuuden arviointi	108
8.1.1	Tutkimuksen tekijän oma tutkimustulosten luotettavuuden arviointi	109
8.1.2	Tutkimuksen tilaajan tekemä tutkimustulosten luotettavuuden arviointi	110
8.2	Jatkotutkimusaiheet	111
9.	YHTEENVETO	113
	LÄHTEET	115
	LIITTEET	121

LIITE 1:	Kerrostaloasuntojen myyntihinnat Hervanta, Tampere
LIITE 2:	Kerrostaloasuntojen myyntihinnat Lielähti ja Lentävänniemi, Tampere
LIITE 3:	Kerrostaloasuntojen myyntihinnat Malminiitty ja Simonkylä, -silta, -metsä ja -kallio sekä Koivukylä, Rautkallio ja Havukoski, Vantaa
LIITE 4:	Kerrostaloasuntojen myyntihinnat Malminkartano, Helsinki
LIITE 5:	Kerrostaloasuntojen myyntihinnat Tikkurila, Vantaa
LIITE 6:	Kerrostaloasuntojen myyntihinnat Matinkylä, Tiistilä ja Haukilahti, Espoo
LIITE 7:	Kerrostaloasuntojen myyntihinnat Etelä-Haaga, Helsinki
LIITE 8:	Kerrostaloasuntojen myyntihinnat Lauttasaari, Helsinki
LIITE 9:	Diplomityön haastattelukysymykset, haastateltavat henkilöt sekä haastattelujen päivämäärät
LIITE 10:	As. Oy:n päätöksentekoprosessi täydennysrakentamishankkeessa
LIITE 11:	Täydennysrakentamishankkeen taloudellinen arviointi asunto-osakeyhtiössä
LIITE 12:	Asemakaavan muutosprosessi täydennysrakentamishankkeessa

LYHENTEET JA KÄSITTEET

ELY-keskus	Elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus
Esisopimus	Solmitaan rakennusoikeuden myynnistä ja/tai tontin osan luovutuksesta hankkeen toteuttajan ja asunto-osakeyhtiön välillä.
Hankekaava	Yksittäistä hanketta, esimerkiksi yhtä asunto-osakeyhtiötä varten laadittava asemakaava, käytetään myös nimitystä ”postimerkkikaava.
Hankekustannus	Sisältää rakennushankkeen rakentamis-, rakennuttamis-, suunnittelu- ja tonttikustannukset.
Huoneistoala hu-m ²	Asuinhuoneiston ala, joka lasketaan huoneistoa rajaavien kantavien ja osastoivien rakenteiden sisäpinnan mukaan. Asuinhuoneiston myytävä ala.
Kaavaehdotus	Kaupungin kaavoittajan laatima kaavaehdotus, jonka perusteella kaavan osalliset antavat kaavasta lausuntoja, muistutuksia ja mielipiteitä. Isommissa kaavahankkeissa voidaan laatia myös kaavaluonnos ennen kaavaehdotusta.
Kerrosala ke-m ²	Rakennuksen kerrosten yhteenlaskettu pinta-ala ulkoseinien ulkopinnan mukaan, siltä osin kun ulkoseinä on enintään 250 mm paksu. 250 mm paksuuden ylimenevän ulkoseinän alaa ei lasketa mukaan kerrosalaan.
KML	Kiinteistönmuodostuslaki
Lainhuuto	Kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin varten tehtävä ilmoitus.
Maankäyttömaksu	Kunta perii asemakaavan perusteella maankäyttömaksua maanomistajalta, joka perustuu useimmiten tontin arvioituun arvonnousuun.
Maankäyttösopimus	Kunnan ja maanomistajan välille solmittava kaavan toteutumiseen sidoksissa oleva sopimus, jossa sovitaan muun muassa maankäyttömaksuista ja muista osapuolten velvoitteista.
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki

Määräala	Pinta-alaltaan ja rajoiltaan määrätty kiinteistön osa, josta rekisteröimällä tulee rekisteritontti.
Peruskorjaus	Rakennuksen korjaus, jossa rakennus saatetaan vastaamaan rakentamisajankohdan laatutasoa. Peruskorjauskulut ovat verovähennyskelpoisia asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa.
Perusparannus	Rakennuksen korjaus, jossa rakennuksen laatutaso nousee alkuperäisestä. Perusparannusmenot eivät ole verovähennyskelpoisia asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa. Usein korjaukset ovat osin peruskorjausta ja osin perusparannusta.
Rakennusoikeus	Kaavaan, joko suoraan lukuna tai tehokkuutena tontin pinta-alan suhteen, merkitty sallittu rakentamisen volyymi. Rakennusoikeus ilmoitetaan kerrosalana ke-m ² .
Rekisteritontti	Kiinteistörekisteriin merkitty omistusoikeuden kohde, joka voi olla eri kuin asemakaavan merkitty tontti.
Suunnattu osakeanti	Osakeanti, jossa poiketaan vanhojen osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta. Osakkeiden merkintämahdollisuutta tarjotaan määrätylle ryhmälle, yleisesti korkeimman tarjouksen osakkeista antavalle taholle.
Tontin arvonnousu	Tontin arvonnousu perustuu useimmiten rakennusoikeuden lisääntymiseen ja rakennusoikeudesta maksettavaan hintaan.
Tontti	Asemakaavaan merkitty rakennuspaikka.
Täydennysrakentaminen	Rakentamista, joka tapahtuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen tai välittömään läheisyyteen joko tyhjälle tontille tai samalle tontille jo rakennetun rakennuksen kanssa.
Yhtiöjärjestys	Yhtiöjärjestyksessä on kerrottava muun muassa yhtiön rakennusten sijainti, käyttötarkoitus, huoneistojen pinta-alat ja niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden numerot, yhtiövästikkeen määräytymisperusteet sekä osakashallinnassa olevat tilat.

1. JOHDANTO

1.1 Tausta

Muuttoliike maaseudulta kaupunkeihin on tälläkin hetkellä voimakasta ja sen ennustetaan jatkuvan voimakkaana pitkään. Suuri osa maamme isoista kaupungeista ennustaa väkilukunsa kasvavan tuntuvasti lähivuosisikymmeninä, joka tarkoittaa kasvavaa tarvetta asunnoille sekä yhdyskuntarakenteen tiivistämiselle näissä kaupungeissa. Suurin uusien asuntojen tarve on Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla (Helsingin Sanomat, 2015) Yhdyskuntarakenteen tiivistämistarpeen kanssa samaan aikaan on herätty myös vanhojen asuinalueiden elävöittämistarpeeseen ja vanhan rakennuskannan kasvaviin peruskorjaustarpeisiin. Yhdyskuntarakennetta voidaan osaltaan tiivistää ja elävöittää sekä peruskorjauksia rahoittaa täydennysrakentamisella, jota erityisesti Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat aktiivisesti tutkineet ja pyrkineet tukemaan.

Täydennysrakentamisen käsite ei ole vielä täysin vakiintunut, mutta täydennysrakentamisen voidaan ajatella olevan rakentamista nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen tai välittömään läheisyyteen (Helsingin kaupunki, Uutta Helsinkiä – Mitä on täydennysrakentaminen). RAKLI Ry:n kiinteistöliiketoiminnan sanasto määrittelee täydennysrakentamisen hieman suppeammin sen tarkoittaessa sanaston mukaan lisärakentamista, joka tapahtuu muutoin rakennetulla alueella, mutta kuitenkin tyhjälle tontille. Lisärakentamisella taas tarkoitetaan sanaston mukaan rakentamista, joka tapahtuu vanhan kiinteistön rakennuskantaa täydentämällä tai vanhaa tai vanhoja rakennuksia laajentamalla. (RAKLI Ry, 2012, s. 36) Tässä työssä täydennysrakentamisella tarkoitetaan kokonaan uuden rakennuksen rakentamista olemassa olevan kiinteistön tontille tai vanhoista kiinteistöistä lohkomalla muodostettavalle uudelle tontille.

Julkisen vallan, rakennus- ja kiinteistöalan yksityisten toimijoiden sekä asunto-osakeyhtiöiden kiinnostus täydennysrakentamiseen on suurta, mutta silti hankkeita ei konkreettisesti ole saatu toteutettua vielä kovin suuria määriä. Syynä tähän voidaan nähdä hankkeisiin liittyvä problematiikka sekä täydennysrakentamishankkeisiin soveltuvien toimintatapojen ja -mallien puute. Esimerkiksi kun asunto-osakeyhtiö suunnittelee täydennysrakentamista, ei osakkeenomistajilla ole juurikaan tietoa miten hanketta voitaisiin käytännössä ryhtyä viemään eteenpäin eikä siitä onko hanke heille taloudellisesti lainkaan kannattava. Tämän lisäksi tontin rakennettavuus juridiselta kannalta on asunto-osakeyhtiöiden hankala selvittää. (Hartiala et al, 2012) Asunto-osakeyhtiöt omistavat kuitenkin suuren osan maan asuinkiinteistöistä ja siten osakkeenomistajien päätösvallassa pitkälti on kuinka paljon vanhalla asuinalueella täydennysrakentamista voi tapahtua.

Täydennysrakentaminen on kirjattu valtakunnalliseksi alueiden sekä maankäytön kehittämistavoitteeksi ja erityisesti kasvukeskuksien kaupungit ovat sisällyttäneet tämän tavoitteen kehittämisstrategioihinsa (Nykänen et al, 2013, s. 3). Silti valtion ja kuntien päättävällä olevassa, rakentamista ja asunto-osakeyhtiöitä koskevassa lainsäädännössä sekä kaavoitus- ja verotuskäytännöissä nähdään vielä muutostarpeita, jotta ne paremmin tukisivat täydennysrakentamista. (VTT Expert Services, 2014).

Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiön tehtäviksi luetaan kiinteistön omistaminen ja hallinta (Asunto-osakeyhtiölaki 1.luku, 5§, 2010)) Perinteisesti on katsottu, että asunto-osakeyhtiö ei pääsääntöisesti voi toimia hankkeen rakennuttajatehtävissä niiden ollessa asunto-osakeyhtiön lain määrittelemän toimialueen ulkopuolella ja sisältävän merkittäviä liiketoiminnallisia riskejä, joita se ei voi kantaa. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että asunto-osakeyhtiön on myytävä rakennusoikeus eteenpäin ulkopuoliselle toimijalle esimerkiksi rakennusliikkeelle tai kiinteistösijoittajalle. (Lukkarinen et al, 2011 ja Hartiala et al, 2012)

Pitkään vallalla olleesta kaavoituspolitiikasta johtuen nykyisen kaltaiset kaavoitusmenetelyt on kunnissa rakennettu palvelemaan ensisijaisesti uusien asuinalueiden kaavoitusta (Nykänen et al, 2013 ja Hartiala et al, 2012). Syynä kaavoituspolitiikan ja alan toimijoiden halukkuuteen toteuttaa ensisijaisesti uusia asuinalueita voidaan nähdä se, että hankkeita toteutetaan mieluiten siellä, missä se on kaikkein helpointa. Täydennysrakentamista ei myöskään ole tarvinnut pohtia kun tilaa kaupunkien kasvamiselle on ollut täysin uusilakin alueilla. Vanhoilla asuinalueilla toimittaessa vastustus hankkeita kohtaan lisääntyy huomattavasti uusiin asuinalueisiin verrattuna, jolloin kaavoitus- tai rakennuslupaprosessi voi pitkittyä ja vaikeutua. Täydennysrakentamishankkeet on siten koettu uudisrakentamista riskialttiimmiksi eikä niitä sen vuoksi ole haluttu lähteä toteuttamaan suurissa määrin. Kaavoituskäytännöt vaativatkin uudisalueiden kaavoituskäytäntöihin nähden jopa radikaaleja uudistuksia esimerkiksi hankelähtöisempään, joustavampaan ja asukkaat paremmin huomioon ottavaan suuntaan, jotta ne tukisivat täydennysrakentamisen tavoitteita nykyistä paremmin. (Hartiala et al, 2012)

Vanhoissa kaavoissa olevat pysäköintipaikkannormit voivat vaikeuttaa hankkeiden toteutusta sillä pysäköintipaikkamäärät ovat usein ylimitoitettuja nykypäivän tarpeeseen. Pysäköintipaikkojen määrää tulisikin aina tarkastella täydennysrakennushankkeen yhteydessä vastaamaan nykypäivän tarpeita. Asia on erittäin olennainen arvioitaessa täydennysrakentamishankkeen taloudellisia edellytyksiä sillä pysäköintipaikkojen rakentamisen kulut vanhojen pysäköintipaikkannormien mukaan tekevät hankkeesta usein kannattamattoman. (Nykänen et al, 2013)

Täydennysrakentamisesta saatava tulo suunnattua osakeantia lukuun ottamatta katsotaan asunto-osakeyhtiön veronalaiseksi tuloksi. Verotuskäytännöllä on suuri vaikutus hankkeen kannattavuuteen, etenkin tilanteissa joissa täydennysrakentamisesta saatavaa tuloa

on tarpeen käyttää vanhan kiinteistön kunnostukseen. Nykyinen lainsäädäntö ei salli täydennysrakentamisesta saatavan tulon rahastoimista tulevia korjaustarpeita varten, ellei kyseessä ole suunnattu osakeanti, vaan korjauskulujen pitää kohdistua samaan vuoteen kuin täydennysrakentamisesta saatavat tulot, jos asunto-osakeyhtiö haluaa välttyä yhteisöverolta. (Nykänen et al, 2013) Tämä taas tarkoittaa sitä, että vanhan rakennuskannan korjaukset täytyy tehdä käytännössä samanaikaisesti täydennysrakentamishankkeen kanssa. Näiden yhteensovittaminen taas voi olla hankalaa täydennysrakentamiseen liittyvien muiden epävarmuustekijöiden takia ja on muistettava, että kaikilla täydennysrakentamiseen soveltuvilla kiinteistöillä ei välttämättä edes ole suuria korjaustarpeita joihin rahaa voitaisiin käyttää. (Hartiala et al, 2012)

Vanhojen asuinalueiden kaavoitusta ja täydennysrakentamishankkeita vaikeuttaa edellisten lisäksi kiinteistöjen omistuspohja ja vanhat kiinteistörajat. Vaikka tila uudisrakennukselle usein rakennusten välistä löytyykin, pitää tontti sille lohkoa kuitenkin usein kahden tai useamman vanhan kiinteistön alueelta. Tällaisen hankkeen toteuttaminen taas edellyttää hyvää yhteistyötä ja yhteistä näkemystä alueen kehityksestä sekä asunto-osakeyhtiöiden sisällä, että usean asunto-osakeyhtiön välillä. Yhteisen näkemyksen löytämiseen ei tällä hetkellä kuitenkaan ole olemassa vakiintunutta ja hyväksi havaittua toimintamallia. (Hartiala et al, 2012)

Vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista on pyritty edistämään tekemällä koko asuinaluetta ja kortteleita koskevia suunnitelmia. Kaupungit ovat usealla alueella selvittäneet täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja pyrkineet osallistamaan asukkaita mukaan oman asuinalueensa suunnitteluun. Asukkaita onkin saatu paikoin innokkaastikin mukaan ja aluetasolla täydennysrakentamista on kannatettu, mutta kun hankkeet ovat konkretisoituneet esimerkiksi oman taloyhtiön naapuriin, niitä on alettu vastustaa eikä hankkeita ole saatu liikkeelle toivottua määrää (Arvola, 2014).

Alan toimijat ovat vaatineet kaupungeilta ja valtiolta kehysuunnitelmia ja kansallisia malleja, joiden sisällä täydennysrakentamista voidaan tehdä. Alan toimijoiden halukkuus isojen aluekokonaisuuksien toteuttamiseen on ymmärrettävissä, kuluuhan täydennysrakentamishankkeeseen lukemattomia työtunteja ennen kuin hanke on toteutettavissa ja niin kutsuttujen postimerkkikaavojen ja -hankkeiden parissa tunteja kuluu suhteessa vielä enemmän rakennettavien asuntojen määrään nähden. (Häkkinen&Korhonen, 2015) Tämä tutkimus on kuitenkin yksittäisen hankkeen tasolla, jolloin täydennysrakentamista katsotaan tavallisen osakkeenomistajien näkökulmasta, joilla viime kädessä on mahdollisuus päättää toteutuvatko hankkeet vai eivät. On muistettava, että yksittäisillä hankkeilla ei ratkaista monen kymmenen- tai sadantuhannen ihmisen asumistarpeita, mutta lähtökohdana yksittäinen hanke, joka sittemmin saa myös naapurissa sijaitsevat asunto-osakeyhtiöt kehittämään omia tonttejaan ja jonka idea mahdollisesti voi levitä korttelista toiseen, on vielä tutkimatta.

Koko aluetta koskevat täydennysrakentamissuunnitelmat ovat kuitenkin tärkeitä, jotta yksittäiset hankkeet eivät tulevaisuudessa estä lähialueen muuta täydennysrakentamista. Tavallinen osakkeenomistaja katsoo asuinaluettaan silti lähtökohtana oma asunto ja koti ja muutokset tässä ympäristössä koetaan herkästi uhiksi (Nykänen et al, 2013, s. 52). Tämän vuoksi asuinalueen täydennysrakentamis- ja kehitysmahdollisuuksia ei pitäisikään sanoella ”ylhäältä päin” vaan kehityksen tulisi olla asukaslähtöistä, jota sitten joustava koko asuinaluetta koskeva täydennysrakentamissuunnitelma ohjaa. Symbolisesti ajatellen kartalle voidaankin piirtää pieni yksittäisen hankkeen ruutu, jonka sisällä täydennysrakentamista suunnitellaan ja jota sitten venytetään isommaksi ruuduksi kiinnostuksen levitessä.

1.2 Tavoite ja rajaukset

Tämän diplomityön tavoitteena on kehittää asunto-osakeyhtiöiden käyttöön täydennysrakentamiseen suunnattu rakennuttamisen malli, jonka avulla asunto-osakeyhtiö pystyy arvioimaan hankkeen taloudelliset ja juridiset mahdollisuudet sekä suunnittelemaan oman päätöksentekoprosessinsa hankkeen toteuttamiseksi. Lisäksi mallin tavoitteena on esittää periaatteet joilla, asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajat osallistetaan hankkeen suunnitteluun ja yhteistyöhön muiden asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistönomistajien kanssa hankkeisiin kohdistuvaa muutosvastarintaa vähentäen.

Tutkimus rajataan koskemaan vain asunto-osakeyhtiölähtöisiä ja asunto-osakeyhtiöiden itse omistamilla tonteilla tapahtuvia täydennysrakentamishankkeita. Tutkimuksessa käsitellään tapaukset, joissa uudet asunnot rakennetaan osaksi vanhaa yhtiötä ja tapaukset, joissa yhden tai useamman asunto-osakeyhtiön tontista lohkotaan ja myydään uusi tontti rakennusoikeuksineen ulkopuoliselle toimijalle.

Tutkimuksen ulkopuolelle jätetään hankkeet joissa käyttötarkoituksen muutoksella rakennutetaan asuntoja, esimerkiksi vanhat toimistotalot tai kohteet joissa olemassa olevaa rakennusta lisärakennetaan. Tutkimus koskee siten vain täydennysrakentamista.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Tutkimus tehdään kirjallisuustutkimuksella sekä teemahaastatteluilla. Olemassa olevan rakennuttamisen teorian tiedon ja käytäntöjen pohjalta haastattelujen tuloksia hyödyntäen määritetään edellä esitelty uusi täydennysrakentamiseen suunnattu rakennuttamisen malli.

Haastateltavat valitaan pääkaupunkiseudulta asunto-osakeyhtiöiden hallitusten keskuudesta (n. 5 haastattelua). Lisäksi haastatellaan pääkaupunkiseudun kuntien kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaavia tahoja (n. 3-6 haastattelua), asunto-osakeyhtiön toimintaan erikoistunutta juristia (yksi haastattelu), hankkeiden toteuttajia, jotka voivat olla kiinteistö-sijoittajien tai rakennusliikkeiden edustajia (n. 2-3 haastattelua) sekä hankkeen osallistavaan suunnitteluprosessiin liittyen yksi haastattelu.

2. ASUNTO-OSAKEYHTIÖ TÄYDENNYSRAKEN- TAMISHANKKEEN TOIMIJANA

Asunto-osakeyhtiöihin, niiden toimintaan ja päätöksentekoon liittyy monia erityispiirteitä verrattuna toimimiseen ammattimaisen tilaajan ja rakennuttajan kanssa. Nämä ominaispiirteet on huomioitava prosessissa onnistuneen hankkeen aikaansaamiseksi.

2.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiön tehtävä on omistaa, hallita ja ylläpitää pääasiallisesti asuinkäyttöön tarkoitettuja rakennuksia. (AsOyL 1.luku 2§, 5§, 2010) Asunto-osakeyhtiön omistavat asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat.

Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus periä osakkeenomistajiltaan yhtiövastiketta, jolla katetaan yhtiön kulut, jotka enimmäkseen aiheutuvat kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta sekä perusparannuksista. Yhtiövastiketta voidaan kerätä myös lisäalueen hankkimisen tai lisärakentamisen kuluihin, eli esimerkiksi tonttimaan ostoon. Yhtiö voi lisäksi periä pääomavastiketta, jolla katetaan yhtiön pitkävaikutteisia kuluja, eli esimerkiksi kerätään pääomaa perusparannuksia tai tonttimaan hankintaa varten tai maksetaan perusparannus- tai tontinhankintalainoja (AsOyL 3.luku, 2§, 2010) Osakkeenomistajat eivät kuitenkaan ole henkilökohtaisesti vastuussa asunto-osakeyhtiön velvoitteista, vaikka osakkeenomistajina ovatkin velvoitettuja maksamaan yhtiöjärjestyksen mukaiset yhtiö- ja pääomavastikkeet. (AsOyL, 1.luku, 6 §, 2010) Yhtiö- ja pääomavastikkeista määrätään yhtiöjärjestyksessä.

Asunto-osakeyhtiö voi jakaa varoja osinkona osakkeenomistajilleen yhtiön tuottamasta voitosta. (AsOyL, 11.luku, 1§, 2010) Tämän tutkimuksen aihepiirissä tuollaisia jaettavia varoja voivat olla esimerkiksi suunnatusta osakeannista saatavat vapaaseen omaan pääomaan merkityt varat tai tontin osan myynnistä saatu tulo, jos niitä ei käytetä esimerkiksi vanhojen rakennuksien perusparannuksiin. Varojen jakamista ei saa tehdä, jos yhtiö on maksukyvytön tai jos jakaminen voi johtaa maksukyvyttömyyteen (AsOyL, 11. luku, 2§, 2010).

Asunto-osakeyhtiöllä on oltava hallitus, joka vastaa yhtiön kiinteistönpidosta ja päivittäisestä toiminnasta. Asunto-osakeyhtiön hallituksen huolehtii myös kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan järjestämisestä. (AsOyL, 7.luku, 2§, 2010)

2.2 Asunto-osakeyhtiön tarve ulkopuoliselle asiantuntijalle rakennushankkeessa

Jotta rakennushanke Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan voidaan toteuttaa pitää rakennushankkeeseen ryhtyvällä olla *hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen*. Toteutusedellytyksiin kuuluu keskeisesti se, että hankkeeseen ryhtyvällä on käytössään muun muassa ammattitaitoiset rakennuttajat, suunnittelijat sekä rakennustyönjohtajat. Asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistajat eivät pääsääntöisesti ole rakennusalan ammattilaisia ja siten tarvitsevat täydennysrakentamishankkeeseen aina ammattitaitoisen, osaavan ja luotettavan kumppanin. Asunto-osakeyhtiön on eturistiriitojen välttämiseksi suositeltavaa suunnitella hanketta sellaisen ammattimaisen tahon kanssa, joka ei samalla ole hankkeen varsinainen toteuttaja. Tällainen taho voi olla esimerkiksi rakennuttajakonsultti.

Ilman ammattimaista osaamista hanke voi epäonnistua täysin ja lopputulos olla aivan muuta kuin on haluttu, jonka lisäksi hankkeesta saatava taloudellinen hyöty on voinut kuihtua murto-osaan ennakoidusta. Täydennysrakentamishankkeen yhteydessä asunto-osakeyhtiö joutuu luopumaan suuresta osasta vaikutusmahdollisuuksiaan hanketta koskien kun se myy rakennusoikeuden eteenpäin ulkopuoliselle toimijalle ja siksi rakennusoikeuden ja/tai tontin myyntiä koskevissa sopimuksissa tulee hyvin seikkaperäisesti määrittää kaupan ehdot, jotta toteutunut rakentaminen on sitä mitä on haluttu.

2.3 Asunto-osakeyhtiön mahdolliset toteutustavat täydennysrakentamiseen

Asunto-osakeyhtiölähtöinen täydennysrakentamishanke voidaan toteuttaa joko tontin osa vuokraamalla tai myymällä, jolloin uudet asunnot rakennetaan uudeksi yhtiökseen. Uusien asuntojen rakentaminen osaksi vanhaa yhtiötä voidaan taas tehdä suunnatulla osakeannilla. Vaihtoehtoisissa rakennusoikeus myydään ulkopuoliselle toimijalle, joka viimekädessä hankkeen toteuttaa. (Nykänen et al, 2013, s. 65) Tontin osan vuokraamista uudelle rakennettavalle asunto-osakeyhtiölle ei käsitellä tässä tutkimuksessa.

Kaupungin vuokratontilla sijaitsevan asunto-osakeyhtiön täydennysrakentamishanke voidaan toteuttaa luovuttamalla tontin osa takaisin kaupungille, jolloin kaupunki maksaa asunto-osakeyhtiölle täydennysrakentamiskorvausta. (Nykänen et al, 2013, s. 65) Tällaiset hankkeet ovat usein kuitenkin kaupunkilähtöisiä, ja siten tämän tutkimuksen aiheen ulkopuolella eikä niitä tässä työssä käsitellä. Lisäksi niitä on tutkittu jo esimerkiksi Rakli Ry:n ja Ympäristöministeriön yhteisessä Täydennysrakentamistyöpajoissa, jonka loppuraportti julkaistiin huhtikuussa 2015.

Asunto-osakeyhtiön mahdollisuutta rakennuttaa asunnot itse ei suoraan ole kielletty. Laki on tulkittu kuitenkin siten, että asunto-osakeyhtiö ei voi toimia hankkeen rakennuttajana rakennuttamistoiminnan ollessa yhtiön toimialueen ja tehtävien ulkopuolella ja sen

sisältäessä sellaisia liiketaloudellisia riskejä joita asunto-osakeyhtiö ei voi kantaa. (Hartiala et al, 2012, s. 38) Asunto-osakeyhtiöt ovat toimineet itse rakennuttajina esimerkiksi joissakin pienissä ullakkorakentamiskohteissa, mutta pohdinta onko se laillista, on enemmänkin juridista pohdintaa, eikä siten kuulu tämän tutkimuksen aihepiiriin.

2.4 Ryhmärakennuttamislaki

Asuntorakennuttamiseen ja asunto-osakeyhtiöiden perustamiseen liittyy ajankohtaisesti tällä hetkellä ryhmärakennuttaminen, jossa ryhmä yksityishenkilöitä toimii hankkeen rakennuttajana. Uusi laki ryhmärakennuttamisesta on hyväksytty eduskunnassa maaliskuussa 2015. Lain tarkoitus on turvata ja selkiyttää ryhmärakennuttamishankkeeseen ryhtyvien henkilöiden oikeudellinen asema ja helpottaa hankkeiden rahoituksen saantia (Hallituksen esitys HE 228/2014, 2014, s. 1).

Lain mukainen ryhmärakennuttaminen tarkoittaa rakennuttamista, jossa ryhmän jäsenet yhdessä rakennuttavat uudisrakennuksen tai korjaavat tai muuttavat vanhan kiinteistön pääasiallisena tarkoituksena rakennuttaa itselleen ja perheenjäsenilleen asunto. Laki koskee myös hankkeita, joissa ryhmä perustaa asunto-osakeyhtiön, jolle rakennus rakennutetaan. (Ryhmärakennuttamislaki, 1§, 2015)

Tätä tutkimusta ajatellen voidaan uusi asunto-osakeyhtiö perustaa ja uudelle lohkontavalle tontille rakennettava kerrostalo toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena. Kuitenkaan ryhmä ei lain rajausten takia voi pääsääntöisesti koostua pelkästään vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajista, jotka eivät uuteen taloon muuta. Jos suuri osa ryhmän henkilöistä myy rakennuttamansa asunnon ryhmärakennuttamiskohteen valmistuttua, ei hankkeen pääasiallisena tarkoituksena enää voida pitää lain tarkoittamaa asunnon hankkimista ryhmän henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen. Ulkopuoliselle rakennuttajaryhmälle asunto-osakeyhtiö sen sijaan voi myydä rakennusoikeuden ja tontin, mutta prosessi ei asunto-osakeyhtiön näkökulmasta poikkea tontin ja rakennusoikeuden myymisestä rakennusliikkeelle tai kiinteistösijoittajalle, eikä tätä vaihtoehtoa siten erikseen tässä työssä käsitellä.

2.5 Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko

Asunto-osakeyhtiötä koskevat päätökset tehdään pääsääntöisesti enemmistöperiaatteella yhtiökokouksessa, ellei muuta ole sovittu yhtiöjärjestyksessä tai määrätty laissa. Enemmistöpäätös katsotaan syntyneen kun ehdotusta on kannattanut yli puolet annetuista äänistä. (AsOyL, 1.luku, 9§ ja 6.luku, 26§, 2010) Määräenemmistöpäätös tarvitaan muun muassa yhtiöjärjestyksen muutokseen, suunnatun osakeannin järjestämiseen sekä osinkojen jakamiseen. Määräenemmistöpäätös katsotaan syntyneen, kun sitä on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä (AsOyL 6.luku, 27§, 2010) On huomioitava, että lain tarkoittama enemmistö ja määräenemmistö ovat kuitenkin vähimmäisarvoja ja

yhtiöjärjestyksellä voidaan säätää tiukempiakin rajoja päätöksenteolle (Nykänen et al, 2013, s. 70).

Tontin osan luovuttamiseen tarvitaan enemmistöpäätös yhtiökokouksessa jos luovutettavalla osalla ei ole osakashallinnassa olevia tiloja tai tontin osan luovutuksella ei ole olennaista vaikutusta huoneistojen käyttöön. Jos luovutettavalla tontin osalla on osakashallinnassa olevia tiloja, esimerkiksi osakkaiden omistamia tai vuokraamia pysäköintipaikkoja pitää yhtiökokouksen tehdä tontin osan luovutuksesta yksimielinen päätös, jonka lisäksi tarvitaan suostumus kokoukseen osallistumattomilta osakkeenomistajilta. (AsOyL 6.luku, 37§, 2010). Määräenemmistöpäätös pitää syntyä tilanteissa, joissa yhtiöjärjestystä ja vastikeperusteita tai -määrää muutetaan siten, että osakkeenomistajan maksuvelvollisuus kasvaa (AsOyL, 6.luku, 34 §, 2010). Tällainen tilanne on esimerkiksi, kun asunto-osakeyhtiö haluaa nostaa lainaa esimerkiksi perusparannusta tai täydennysrakentamishankkeen suunnittelua varten. Jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus kasvaa yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti eli käytännössä yhden tai useamman osakkeenomistajien maksuvelvollisuus kasvaa suhteessa enemmän muihin osakkeenomistajiin verrattuna, tarvitaan yhtiöjärjestyksen muutokseen lisäksi asianosaisen osakkeenomistajan kirjallinen suostumus (AsOyL, 6.luku, 35 §, 2010).

Asunto-osakeyhtiön hallitus tekee päätökset, joita tarvitaan asunto-osakeyhtiön päivittäisessä toiminnassa. Toisin sanoen hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen asioihin, jotka ovat yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavallisia tai laajakantoisia tai niillä on merkittävä vaikutus osakkeenomistajan maksuvelvollisuuteen tai osakashallinnassa olevien tilojen käyttöön. (AsOyL, 7.luku, 2§, 2010) Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous antaa tavanomaisesti valtuutuksen hallitukselle tietyn asian tekemiseen, esimerkiksi hankesuunnitelman teettämiseen, jolloin hallitus tekee hankesuunnittelussa tarvittavat päätökset yhtiökokouksen valtuutuksella. Hankesuunnitelman hyväksymiseen ja mahdollisiin lisäsuunnitelmien teettämiseen hallitus tarvitsee taas yhtiökokouksen päätöksen. Samoin lisäsuunnitelmat ja niiden perusteella tehtävä kaavoituspyyntö jne. pitää hyväksyttää yhtiökokouksessa.

3. TÄYDENNYSRAKENTAMISEN KAAVOITUS- JA LUPAPROSESSI

Tässä luvussa käsitellään täydennysrakentamisen kaavoitus- ja lupaprosessi sekä siihen liittyvä lainsäädäntö. Teksti etenee hierarkkisesta alueiden käytön suunnittelujärjestelmästä aina tonttijakoon, poikkeamislupiin sekä maankäyttösopimuksiin ja pysäköinnin järjestämisen kaavoitukselliseen näkökulmaan asti. Kaavoituksella ja siihen liittyvillä seikoilla on lähes aina myös vaikutus hankkeen taloudelliseen kannattavuuteen, joka käsitellään luvussa 4.

3.1 Hierarkkinen maankäytön suunnittelujärjestelmä

Maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellään hierarkkinen alueiden käytön suunnittelujärjestelmä, joka koostuu pätevyysjärjestyksessä maankäyttö- ja rakennuslaista, valtioneuvoston asettamista valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista sekä maakunta-, yleis- ja asemakaavoista. (Maankäyttö ja rakennuslaki MRL 4 §, 1999) Valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita ja maakuntakaavatasoa ei käsitellä tämän tutkimuksen puitteissa niiden ollessa liian yleispiirteisiä tutkittavaan aiheeseen nähden.

Vaikka asemakaava on tärkein rakentamista ja maankäyttöä ohjaava suunnitelma yksittäisen hankkeen kannalta, tarkoittaa hierarkkinen järjestelmä sitä, että yksittäisen hankkeen on oltava linjassa myös ylempien suunnittelujärjestelmän tasojen tavoitteiden ja määräysten kanssa. Erityisesti tämä korostuu asemakaavamuutoksia tehdessä ja poikkeamislupia haettaessa, joita ilman täydennysrakentamishankkeita hyvin harvoin pystytään toteuttamaan, ja siksi koko järjestelmän toiminta on syytä pääpiirteittäin tuntea täydennysrakentamishanketta suunnitellessa.

3.1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki MRL

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoite on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että se luo edellytykset hyvälle elin- ja toimintaympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä. Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee kaavoitus- ja lupaprosessin määrämuotoisen kulun sekä siihen liittyvät toimenpiteet ja sen tavoitteena on tehostaa kuntalaisten ja osallisten osallistumista sekä vuorovaikutusta kaavoitusprosessiin. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1 §, 5 §, 1999)

Kaavoittajan on kaavaa laatiessaan huomioitava kaikki MRL:n vaatimukset kaavan sisällölle, arvioitava kaikki kaavan oleelliset vaikutukset tutkimuksiin ja selvityksiin perustuen ja osallistettava kaavoituksen osalliset tahot kaavan laadintaprosessiin (MRL 1§, 1999 ja Hollo, 2006, s. 57). Kaavoitusprosessin tulee olla läpinäkyvä ja siitä tulee kaikissa

sen vaiheissa tiedottaa siten, että kaavoituksen osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus seurata kaavoitusta, saada siitä tietoja, antaa siitä lausuntoja sekä osallistua sen suunnitteluun. (Hollo, 2006, s. 57) Kaavan vaikutusten arvioinnin periaatteet määritellään ja kaavan osalliset listataan kaavaprosessin alussa tehtävässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa OAS:ssa. Lisäksi tässä suunnitelmassa määritellään toimintatavat millä kaavan osalliset osallistetaan kaavan laadintaan. Myös mahdolliset tehtäväksi aiotut maankäyttösopimukset ilmoitetaan tässä suunnitelmassa. (MRL 63§, 1999 ja Hollo, 2006, s. 63)

Kaavan osallisiksi määritellään kaavoitettavana olevan maa-alueen maanomistajat sekä sellaiset alueella pysyvästi asuvat tai työskentelevät henkilöt sekä muut yhteisöt, yritykset ja viranomaiset, jotka toimivat alueella tai joiden toimialaa kaavasunnittelu koskee. Kaavalla täytyy tämän lisäksi olla huomattava vaikutus ko. tahojen toimintaan, jotta osallisen määritelmä täyttyy. Vaikka laki ei velvoita kaavoittajaa osallistamaan kaavoituksen suunnitteluun muita kuin kaavoituksen osallisia, ei se kuitenkaan rajoita muiden henkilöiden osallistumista kaavoitusprosessiin. Muistutuksen kaavasta tai kaavavalituksen voi tehdä kuka tahansa sen kunnan jäsen jota kaavoitus koskee ilman näyttövelvollisuutta osallisuudesta asiassa. Kunnassa asumattoman henkilön tulee ennen muistutuksen tai valituksen tekoa osoittaa olevansa osallinen asiassa edellä mainituin kriteerein. (Hollo, 2006, s. 54-56) Valitusoikeutta on rajoitettu myös niin, että yrityksiltä ja yhteisöiltä vaaditaan toimialan lisäksi alueellinen yhteys kaava-alueeseen. (MRL 191§, 1999)

MRL:n mukainen osallistaminen kaavoitusprosessiin tapahtuu osallistumis- ja arviointisuunnitelma tekemällä, kaavatyön vireilletulosta ilmoittamalla, kaavan valmisteluaineisto nähtäville asettamalla, mahdollisuuden varaamisella osallisille ja kunnan jäsenille mielipiteen, muistutuksen, lausunnon tai valituksen tekoon, kaavaehdotus nähtäväksi asettamalla ja siitä ilmoittamalla sekä kaavan hyväksymisestä ilmoittamalla. (MRL ja Maankäyttö- ja rakennusasetus MRA, 1999) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistaan kaavatyön vireilletulon ilmoittamisen yhteydessä. Ilmoittaminen kaavatyön vireilletulosta tehdään maanomistajille yleensä kirjeitse ja muille osallisille julkaisemalla ilmoitus yhdessä alueella yleisesti leviävässä sanomalehdessä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman määrittelemällä tavalla. Vireilletulosta ilmoitetaan suositeltavasti myös kunnan internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muu kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville esimerkiksi alueen kirjastoon tai muuhun yleiseen paikkaan sekä suositeltavasti myös kunnan internetsivuille kaavatyön vireilletulon yhteydessä vähintään 30 päivän ajaksi. (Hollo, 2006, s. 56-57) Samoin asetetaan nähtäville tehtäväksi aiotut maankäyttösopimukset (Mäkinen, 2000, s. 250). Vähäisessä asemakaavan muutostyössä aineisto pidetään nähtävillä vähintään 14 päivää (MRA 27§, 1999). Kaavan valmisteluaineistosta voi määrääjän puitteissa esittää mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti kunnan jäsenet sekä kaavoituksen osalliset. Osallisen jättämää mielipidettä kutsutaan kaavasta tehdyksi muistutukseksi, johon kaavoittajan on annettava kirjallinen

vastine. (Hollo, 2006, s. 56-57) Lisäksi kaavoituksen osallinen voi tehdä neuvottelupyynnön osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyttä koskien paikalliselle ELY-keskukselle ja jos ELY-keskus katsoo suunnitelman olevan ilmeisen puutteellinen, kutsuu se kunnan edustajat neuvotteluun suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi (MRL 65§, 1999)

Kun riittävät tutkimukset ja selvitykset kaavan vaikutusalueella on tehty ja kaavaehdotus on laadittu, kaavaehdotus ja muu kaava-aineisto sekä maankäyttösopimukset asetetaan nähtäville kaavan valmisteluaineiston tapaan. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan ja siitä voi antaa mielipiteen tai tehdä muistutuksen kaavan valmisteluaineiston tapaan. (Hollo, 2006, s. 56-57 ja Mäkinen, 2000, s. 250) MRL ei suoranaisesti vaadi, mutta usein varsinkin merkittävimmissä yleis- ja asemakaavahankkeissa laaditaan kaavaehdotusta ennen myös kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville ja kommentoitavaksi kaavaehdotuksen tapaan. (Helsingin kaupunki, 2014a, Espoon kaupunki, 2014a ja Vantaan kaupunki, Miten kaavatyö etenee?)

Kaavaehdotuksista pyydetään lausunnot maankäyttö- ja rakennusasetuksessa määritellyiltä tahoilta. Lausunnot yleiskaavaehdotuksesta tulee pyytää maakunnan liitolta, kunnalta, jonka alueiden käyttöön kaava vaikuttaa, ELY-keskukselta sekä muilta yleiskaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä. Asemakaavaehdotuksesta lausunnot tulee pyytää kunnalta, jonka alueiden käyttöön kaava vaikuttaa sekä asemaakaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja muilta yhteisöiltä. Lausunto asemakaavaehdotuksesta tulee pyytää myös maakunnan liitolta, jos se saattaa sisältää maakunnallisesti merkittäviä tai maakuntakaavassa käsiteltyjä asioita. Lisäksi lausunto asemakaavaehdotuksesta tulee pyytää ELY-keskuksesta jos se saattaa sisältää valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita, luonnonsuojelun tai rakennussuojelun kannalta merkittäviä alueita tai kohteita taikka maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueiksi varattuja alueita. (Maankäyttö- ja rakennusasetus 20 §, 28 §, 1999)

Kunta käsittelee kaavasta saadut lausunnot sekä muistutukset ja päättää ovatko ne aiheellisia ja aiheuttavatko ne muutoksia kaavaan. Mikäli kaavaehdotukseen tehdään muistutusten perusteella sen nähtäville asettamisen jälkeen merkittäviä muutoksia, pitää se asettaa nähtäville uudestaan ennen sen hyväksyntää. Kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa nähtäville uudestaan, jos muutokset ovat epäoleellisia tai ne koskevat vain yksityistä etua, edellyttäen että niitä osallisia joita muutokset koskevat kuullaan erikseen. (Hollo, 2006, s. 64)

Kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä 30 päivän ajan ja siitä tehdyt lausunnot ja muistutukset on käsitelty, kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan. (MRL 37§ ja 52§, 1999) Kaavan hyväksymisestä on ilmoitettava osallisille kaavaehdotuksen tapaan sekä yleisesti tiedotettava kunnan asukkaita. Lisäksi kaavan hyväksymisestä on lähetettävä viipymättä tieto niille kunnan jäsenille, muistutuksen tekijöille ja viranomaisille, jotka kaavan nähtävillä

ollessa ovat sitä pyytäneet, esimerkiksi kirjeellä. Kaavan hyväksymispäätös sekä kaavakartta ja selostus toimitetaan paikalliselle ELY-keskukselle viipymättä päätöksen jälkeen. (Tanskanen, 2011)

Kaavasta voi sen hyväksymisen jälkeen valittaa 30 päivän ajan. Kaavasta valitetaan hallinto-oikeuteen ja sen jälkeen vielä mahdollisesti korkeimpaan hallinto-oikeuteen. (Tanskanen, 2011) Valituksen voivat tehdä kaikki kaavan osalliset sekä kunnan jäsenet, pois lukien yritykset ja yhteisöt, joilla ei ole alueellista yhteyttä kaava-alueeseen (Hollo, 2006, s. 54-56).

Kaava saa lainvoiman kun siitä ei ole määräajan sisällä valitettu hallinto-oikeuteen tai korkeimpaan hallinto-oikeuteen tai valituksia ei ole hyväksytty hallinto-oikeudessa tai korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Kaava tulee voimaan ja sitä voidaan alkaa toteuttamaan kun kaavan lainvoimaisuudesta on kuulutettu kunnan käytäntöjen mukaisesti. (Tanskanen, 2011)

3.1.2 Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. (MRL 35 §, 1999)

Yleiskaavat voidaan jakaa eri luokkiin niiden tarkkuustason, halutun ohjausvaikutuksen sekä sen mukaan mitä ongelmia tai kehittämistarpeita niillä halutaan ratkaista. Kaavat voidaan jakaa strategisiin yleiskaavoihin, yleispiirteisiin tai yksityiskohtaisiin aluevarausyleiskaavoihin sekä yksityiskohtaisiin rakentamista suoraan ohjaaviin yleiskaavoihin. Käytännössä yleiskaavat ovat usein näiden kaavatyyppien yhdistelmiä. (Salmi et al, 2006, s. 21) Yleispiirteiset aluevarausyleiskaavat ja suoraan rakentamista ohjaavat yleiskaavat voidaan katsoa tämän työn kannalta epäolennaisiksi.

Strateginen yleiskaava on yleiskaavoista yleispiirteisin ja se keskittyy lähinnä alueidenkäytön päälinjoihin sekä toimii pitkän aikavälin sekä laaja-alaisen kehittämisen välineenä. (Salmi et al, 2006, s. 27) Strategisesta yleiskaavasta esimerkkinä voidaan käyttää Helsingin uutta, koko kaupunkia koskevaa yleiskaavaluonnosta, jolla kaupunki varautuu väestömäärän ennustettuun 250 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050 mennessä. Kaavassa väkiluvun kasvun tuoma asuntojen määrän kasvava tarve on pääsääntöisesti tarkoitus ratkaista vanhaa yhdyskuntarakennetta täydennysrakentamalla. (Manninen et al, 2014, s. 79-80 ja 118) Helsingin uusi yleiskaavaluonnos tukee siten täydennysrakentamista, vaikka sen tavoittelema maankäyttö pitääkin huomattavasti yksityiskohtaisemmin suunnitella tulevilla osayleiskaavoissa ja asemakaavoissa ennen kuin kaavoitus uuden yleiskaavaluonnoksen laajuudessa mahdollistaa täydennysrakennushankkeita.

Yksityiskohtaisessa aluevarausyleiskaavassa voidaan määritellä esimerkiksi korttelialueiden rakentamisen volyymi, ehdotus tonttijaoksi, kaupunkikuvallisia tavoitteita ja esimerkiksi pysäköinnin periaateratkaisuja. Yksityiskohtaista aluevarausyleiskaavaa käytetään yleensä pohjana asemakaavoitukselle, varsinkin alueilla, joilla asemakaavaa joudutaan laatimaan tai muuttamaan yksittäisten rakennusprojektien takia. (Salmi et al, 2006, s. 29) Tällaisiksi alueiksi voidaan ajatella esimerkiksi juuri vanhat asuinalueet joissa täydennysrakentamista halutaan toteutuvan ja joissa hankkeet ovat asunto-osakeyhtiölähtöisiä. Yksityiskohtaista aluevarausyleiskaavaa voidaanakin näin pitää eräänlaisena kaavarunkona tai yleissuunnitelmana, jonka avulla voidaan ohjata pieniä kortteli- tai hankekaavoja (Nykänen et al, 2013).

Yleiskaavan asemakaavan laadintaa ohjaavan vaikutuksen ja tulevaa maankäyttöä linjaavan luonteensa vuoksi täydennysrakentamista suunnittelevan asunto-osakeyhtiön voidaan nähdä tarkoituksenmukaiseksi seurata asemakaavoitustilanteen lisäksi alueen yleiskaavoitustilannetta. Yleiskaavoitusta seuraamalla asunto-osakeyhtiö voi saada tietoa tulevista maankäytön periaatteista asemakaavaa aiemmin ja siten päästä osallistumaan ja vaikuttamaan kaavoituksen suunnitteluun aiemmassa vaiheessa. Asunto-osakeyhtiön tekemällä asemakaavan muutospyyntöillä täydennysrakentamista koskien voidaan myös ajatella olevan parempi mahdollisuus kehittyä lainvoimaiseksi kaavaksi, jos yleiskaava tukee tätä kehityssuuntaa.

3.1.3 Asemakaava

Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri käyttö-tarkoituksia varten sekä ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan ja olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen edellyttämällä tavalla. (MRL §50, 1999)

Asemakaavassa osoitetaan rakennusten sijainti, sallittu kerrosneliömäärä, käyttötarkoitus ja pysäköinnin periaateratkaisut ja -paikkamäärät, kaupunkikuvalliset tavoitteet sekä yleensä myös tonttijako. (Ympäristöministeriö, 2015) Asemakaava on siten maankäytön varsinainen toteuttamisväline, joka ohjaa rakentamista tarkasti. Asemakaavamääräyksistä ei pääsääntöisesti voidakaan poiketa vähäistä poikkeamaa enempää rakennuslupaa myönnettäessä. (Hollo, 2006, s. 80 ja 182)

Täydennysrakennushankkeen kannalta ehkä keskeisin asemakaavasta saatu tieto on tontin jäljellä olevan rakennusoikeuden määrä. Joissain harvoissa tapauksissa tontilla saattaa olla rakennusoikeutta jäljellä riittävästi hankkeen toteuttamiseksi, tai se ylitetään vain vähäisissä määrin, jolloin pelkkä rakennuslupa tai poikkeus- ja rakennuslupa täydennysrakennushankkeelle voidaan hakea suoraan vanhan asemakaavan perusteella. Useimmiten kuitenkin täydennysrakentamisen tavoiteltu kerrosneliömäärä ylittää reilusti vanhan asemakaavan mukaisen tontin rakennusoikeuden ja hankkeen toteuttamiseksi on aloitettava

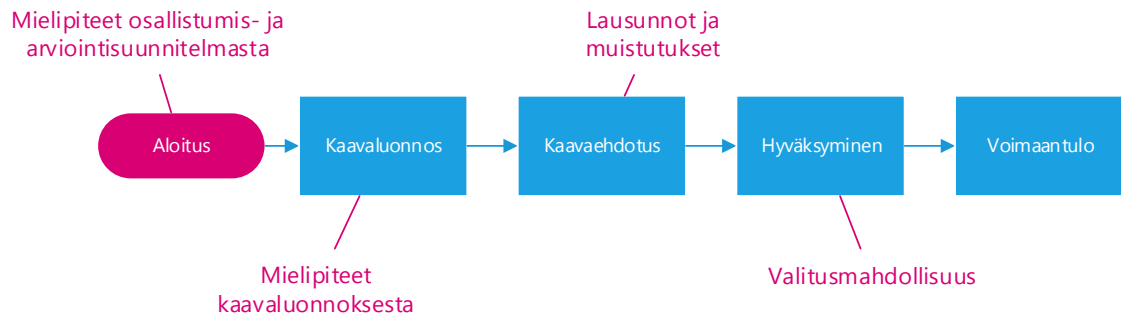
maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan muutosprosessi. (Nykänen et al, 2013) Asemakaavamuutos tarvitaan herkästi myös jos sitovaa tonttijakoa halutaan muuttaa esimerkiksi uuden tontin lohkomiseksi yhdestä tai useammasta vanhasta tontista (Hollo, 2006, s. 94).

Asemakaavan muutosprosessin käynnistämiseksi asunto-osakeyhtiö voi tehdä asemakaavan muutospyyntöä kunnalle, mikä useimmiten tehdään maankäyttösopimus laatimalla. Ennen asemaakaavan muutospyyntöä tekoa hankkeesta pitää kuitenkin tehdä ainakin alustavaa hankesuunnittelua, joka sisältää esimerkiksi hankkeen kannattavuuden arvioinnin sekä massoittelem/luonnospirrokseja, joissa alustavasti suunnitellaan rakennuksen sijoittumista, kerrosneliömäärää, kerroslukua sekä pysäköinnin järjestämisen periaatteita. Myös hankkeen alustava aikataulu on syytä laatia tässä vaiheessa. Hankkeen toteuttamismuodosta riippumatta ennen asemakaavoituspyyntöä tekemistä kunnalle on syytä solmia myös esisopimus hankkeen toteuttajan kanssa. (Nykänen et al, 2013, s. 55)

Hankesuunnitelmaa laadittaessa on muistettava, ettei se ota kantaa naapuriyhtiöiden lisärakentamismahdollisuuksiin, mutta kaavoittajan on arvioitava hanketta ja sen vaikutuksia myös alueen muuhun maankäyttöön nähden. (Nykänen et al, s. 51) Asunto-osakeyhtiön tulisikin pitää mielessä, ettei kaavaa voida toteuttaa vain yksittäisen asunto-osakeyhtiön näkökulmasta ja kaava on laadittava ylempien kaavatasojen määräysten ja kunnan tavoitteiden mukaisesti sekä vuorovaikutteisesti kaavan osallisten kanssa. Hankesuunnitelman tekoon ja asemakaavaprosessin läpivientiin asunto-osakeyhtiö tarvitsee alan ammattitaitoisen kumppanin

Kun kaavoituspyyntö on tehty ja kaavoitusprosessi käynnistyy, asunto-osakeyhtiön kannattaa osallistua aktiivisesti kaavoituksen suunnitteluun sekä itse avoimesti kertoa hankkeestaan ja esitellä sitä. Luontevinta tämä voi olla niin kutsuttujen kaavoittajan järjestämien asukasiltojen yhteydessä, jossa kaavoituksesta ja sen vaiheista tiedotetaan alueen asukkaille ja muille osallisille ja joissa kaavasta saa esittää kysymyksiä ja esittää mielipiteitä (Nykänen et al, 2013, s. 53). Hankkeen esittely on tärkeää sillä, kun hankkeesta ja sen toteuttajista kerrotaan avoimesti epäluulot ja vastustus hanketta kohtaan tutkitusti pienenevät (Arvola, 2014)

Itse kaavoitusprosessi kulkee MRL:n määräysten mukaan. Esimerkki asemakaavan kulesta on esitetty seuraavassa kaaviossa 1, joka on laadittu Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston mallin mukaisesti.



Kaavio 1. Asemakaavaprosessin kulku (Helsingin kaupunki, 2014a)

Asemakaavan muutosprosessi kestää kehittyvillä kaupunkialueilla tyypillisesti noin 10 kuukautta, joskin kestoissa on hajontaa eri kaupunkien välillä (Rinkinen, 2007, s 14) Kunnalla on oikeus periä asemakaavan muutostyön kulut kaavoituspyynnön tekijältä. Kuluista sovitaan usein maankäyttösopimuksessa.

3.2 Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta on voimassa vuoden 2018 loppuun asti. Lain tavoitteena on kerätä kokemuksia voidaanko rakentamis- ja kaavamääräyksiä keventämällä kasvattaa asuntotuotannon määrää ja kustannustehokkuutta etenkin kasvukeskuksissa. Laki on voimassa Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Tampereelle, Turussa, Jyväskylässä, Oulussa, Kouvolassa, Kuopiossa ja Lahdessa. Laki mahdollistaa kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätöksenteon poikkeamisluvan myöntämisessä MRL:n 171§ toisen momentin kohtien 2-4 mukaisissa asemakaava-alueita koskeissa vähistä suuremmissa poikkeuksissa rakennusoikeuden määrässä, rakennussuojelun määräyksistä tai rakennusluvan myöntämisestä ennen hyväksytyn asemakaavan saatua lainvoimaisuutta. Ennen lakia poikkeamisluvan on voinut myöntää vain ELY-keskus. Helsingissä, Turussa ja Vantaalla rakennusvalvontaviranomaisen on myös mahdollista myöntää rakennuslupa asemakaava-alueella ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista, kuitenkin niin että tonttijako ja lohkominen on tehtävä ennen rakennuksen käyttöönottoa. (Laki kevennetyistä rakentamis- ja kaavamääräyksien kokeilusta, 2010)

Laki sinällään ei anna mahdollisuuksia nykyistä hankekohtaisempaan ja joustavampaan kaavoitukseen ja rakennuslupien myöntämiseen, sillä vain luvan myöntäjä on muuttunut, eivät luvan myöntämisen edellytykset. Kevennetty menettely kuitenkin nopeuttaa poikkeamislupien käsittelyä ja siten osaltaan edesauttaa täydennysrakentamishankkeidenkin toteuttamista.

3.3 Tonttijako ja tontin lohkominen

Tonttijakoa on muutettava tilanteissa, joissa tontin osa myydään yhtiön ulkopuolelle tai uusi tontti muodostetaan lohkomalla kahden vanhan asunto-osakeyhtiön tontista. Asemakaavoitetulla alueella tontin lohkomista ei juuri koskaan tehdä ilman voimassa olevaa tonttijakoa.

3.3.1 Tonttijako ja sen muuttaminen

Tonttijaon tarkoituksena on osoittaa rakennuskorttelin sisäiset rakennuspaikat asemakaavan osoittamien alueen ulkoisten rajausten, kuten katu- virkistys- yms. yhteiskäyttöalueiden ja korttelirajojen mukaan. Tonttijaossa koko korttelin rakennusoikeus on jyvitetty alueen tonttien kesken. Asemakaavoitetuilla alueilla tonttijako on esitetty asemakaavassa tai erillisessä myöhemmin tehdyssä tonttijakosuunnitelmassa, jos tonttijakoa ei ole tehty asemakaavan laatimisen tai muutoksen yhteydessä. Asemakaavaan merkittyä tonttia kutsutaan kaavatontiksi. (Hollo, 2006, s. 91-92)

Tonttijako voi olla ohjeellinen tai sitova. Tonttijako on oletusarvoisesti ohjeellinen, ellei sen sitovuudesta erikseen ole asemakaavassa ilmoitettu, poikkeuksena erikseen tehty tonttijakosuunnitelma, joka on aina sitova. (Hollo, 2006, s. 92-94) Periaatteellisesti tonttijaon sitovuudella tai ohjeellisuudella on suuri merkitys tonttia lohkottaessa ja rakennuslupaa haettaessa, mutta käytännössä kuten kohta osoitetaan ei asialla ole suurta vaikutusta täydennysrakentamishankkeen kannalta.

Sitovaa tonttijakoa vastaan ei tonttia saa lohkoa tai rakennuslupaa myöntää. Ohjeellista tonttijakoa vastaan lohkomisen saa tehdä ja rakennuslupan myöntää erityistä harkintaa käyttäen, jos tonttijaosta poikkeaminen ei heikennä korttelin muuta rakentamista ja asemakaavan toteutumista. Jäljelle jäävän rakennusalan käyttökelpoisuutta ja asemakaavan toteutumisen vaikeutumista on kuitenkin hyvin vaikea pohtia lohkomisen yhteydessä, jos tiedossa ei ole millaista rakentamista tontille suunnitellaan. (Korhonen et al, 2007) Tämän vuoksi kaikissa tässä tutkimuksessa tarkasteltavissa kaupungeissa lohkomisen ehtona pidetäänkin voimassa olevaa asemakaavaa ja tonttijakoa, jota vastaan lohkomista ei tehdä eikä rakennuslupaa myönnetä ilman poikkeamislupan hakemista ja myöntämistä (Helsingin kaupunki, 2012a, Espoon kaupunki 2012, Vantaan kaupunki, Tontin lohkominen). Lisäksi on hyvä muistaa, että tonttijaon muutos voidaan tehdä myös asemakaavan muutostyön yhteydessä, johon muutenkin usein täydennysrakentamishankkeessa joudutaan rakennusoikeuden riittämättömyyden vuoksi.

Tilanteissa, joissa asemakaavan muutostyötä ei muista syistä tarvita, voidaan tehdä erillinen tonttijaon muutos. Tontin tai sen osan omistaja esittää tonttijaon muuttamista kunnalle. Tonttijaon muutokseen voidaan ryhtyä, jos sen katsotaan edistävän korttelin rakennuspaikkojen muodostumista ja rakentamista tai jos kaikki ne tonttien omistajat, joiden

tonttia muutos koskee, ovat asiassa yksimielisiä. Erillisen tonttijaon laatimisessa noudatetaan samankaltaisia menettelytapoja kuin asemakaavankin laadinnassa ja tonttijaon muuttamisen vaikutukset tulee arvioida ja selvittää asemakaavan tapaan. (Hollo, 2006, s. 94-95)

Tonttijakoa laadittaessa on huolehdittava siitä että suunniteltavat tontit ovat rakennuskelpoisia ja että niille jää riittävä määrä tilaa virkistys-, pysäköinti jne. käyttötarkoituksen mukaisille alueille. Lisäksi tontille tulee olla kulkuyhteys. Kulkuyhteys järjestetään ensisijaisesti suoraan kadulta, mutta erityisestä syystä kulkuyhteys voidaan järjestää myös esimerkiksi puisto- tai torialueen läpi tai rasitteena toisen tontin läpi. Rasitteiden määrää on rajoitettu niin, että yhden tontin läpi voi olla kulku enintään kahdelle muulle tontille. (Hollo, 2006, s. 93)

Tonttijaon laatimisessa tulee kuulla tontinjakoa alueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos suunniteltu tonttijako voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön käyttöön tai rakentamiseen. Samoilta tahoilta tulee ilmoittaa tonttijakoehdotuksen nähtäville asettamisesta ja hyväksymisestä ja heillä on oikeus tehdä tonttijaosta muistutus tai valitus. Tontinjakoehdotus ja hyväksymisen jälkeen tontinjakosuunnitelma asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi mahdollisten muistutusten tai valitusten tekoa varten. Ehdotusta tai suunnitelmaa ei kuitenkaan tarvitse asettaa nähtäville, jos kaikki osalliset ovat ehdotuksen kirjallisesti hyväksyneet. (Hollo, 2006, s. 94-95)

3.3.2 Tontin lohkominen

Tontin lohkomisessa asemakaava-alueella on kyse tietyn määrään erottamisesta yhdestä tai useammasta vanhan tonttijaon mukaisesta emätontista omaksi kiinteistöksi. (Maanmittauslaitos, Mitä lohkominen on ja mihin sitä tarvitaan, 2015 ja Nykänen et al, 2013, s. 65) Ennen tontin lohkomista lohkontavan tontin tulee olla tutkimusta koskevissa kaupungeissa voimassa olevan ohjeellisen tai sitovan tonttijaon mukainen, jotta lohkominen voidaan tehdä.

Lohkontavan määrään tulee olla omistukseltaan yhtenäinen, eli määrään tulee omistaa yksi omistaja, tai jos omistajia on useita, kaikkien omistajien tulee omistaa kaikista määrään muodostavista vanhojen kiinteistöjen alueesta sama osuus (Kiinteistönmuodostuslaki KML 23 § ja Hollo, 2006, s. 245). Esimerkiksi tilanteessa, jossa kaksi asunto-osakeyhtiötä A ja B suunnittelevat täydennysrakentamishanketta molempien yhtiöiden tontista lohkontavalle uudelle tontille, tulee uuden tontin omistussuhteista sopia kirjallisesti ennen lohkomistoimituksen hakemista. Muuten uuden lohkontavan tontin omistussuhteet jäävät kiinteistönmuodostamislain (KML) ja kiinteistörekisterin näkökulmasta epäselviksi. Sopimuksessa omistusosuuksista on sovittava esimerkiksi niin, että A omistaa kummastakin määrään muodostavista vanhan tontin osasta, eli siis tonttien lohkontavista osista, 60 % ja B omistaa 40 %. Asunto-osakeyhtiöiden omistusosuus lohkontavasta määrään voi

vaihdella asunto-osakeyhtiöiden välillä, mutta ei tontin osien välillä eli A ei voi omistaa esimerkiksi alun perin kokonaan omistamastaan tontin osasta lohkomisen jälkeen 60 % ja alun perin B:n kokonaan omistamasta tontin osasta 40 % vaan omistusosuuksien tulee olla samat. Tontin omistussuhteiden muutokselle haetaan lainhuutoa omistussuhteista tehdyn sopimuksen ja laaditun tonttikartan perusteella ennen lohkomispyynnön tekoa Maanmittauslaitokselta. (Maanmittauslaitos, Lainhuudon hakeminen, 2015)

Tontin lohkomista haetaan kunnalta ja sitä hakevat tontin omistaja tai omistajat yhdessä. Hakijoiden on osoitettava hallitsevansa koko lohkontavan tontin aluetta. (Hollo, 2006, s. 245) Osoittaminen tehdään lainhuudolla tai kiinteistörekisterin otteella (Espoon kaupunki, 2012). Jos edellä olevat ehdot täyttyvät tontti lohkotaan ja rekisteröidään, jolloin siitä muodostuu uusi rakentamiskelpoinen omistusoikeudellinen rekisteritontti (Hollo, 2006, s.92). Tontin lohkomisen kestää noin 3-4 kuukautta tontin koosta ja lohkontavien tonttien lukumäärästä riippuen (Helsingin kaupunki, 2012a, Espoon kaupunki, 2012 ja Vantaan kaupunki, Tontin lohkominen)

3.4 Poikkeamislupa

Poikkeamislupaa tarvitaan, mikäli aiottu rakentaminen poikkeaa asemakaavasta tai muista rakentamista koskevista määräyksistä. Tyypillisimmin poikkeamislupaa haetaan asemakaavassa määrätyn rakennusoikeuden ylitykseen tai rakennuksen sijoitteluun tontin rakennusalueesta poikkeavasti. (Hollo, 2006, s. 202 ja Helsingin kaupunki, 2014b)

Poikkeamislupaa voi hakea tontin tai alueen käyttöön liittyvästä perustellusta syystä ja poikkeuksen tulee pääsääntöisesti johtaa kaavanmukaista tilannetta parempaan lopputulokseen. Täydennysrakentamisen kannalta keskeisempiä erityisiä perusteita poikkeamisluvan hakemiseen voidaan ajatella olevan asuin- ja toimintaympäristön tai kaupunkikuvan eheyttäminen, kustannustehokkaan asuntorakentamisen lisääminen, alueen täydennysrakentamis- tai muun aluetta koskevan suunnitelman toteuttaminen tai alueen tai tontin tehokas tarkoituksenmukainen käyttö. Hakijakohtainen syy ei riitä poikkeamisluvan perusteeksi. (Helsingin kaupunki, 2014b)

Asunto-osakeyhtiö voi hakea poikkeamislupaa jos täydennysrakentamishankkeen toteuttamiseksi ei tarvita asemakaavamuutosta, mutta hanke ei kuitenkaan kaikin tavoin ole voimassa olevan kaavan mukainen. Esimerkki tällaisesta tilanteesta on tapaus, jossa rakennusoikeutta ei ole riittävästi, mutta sitä ei merkittävästi tarvitse lisätä tontille taloudellisesti kannattavan hankkeen aikaansaamiseksi. Käytännön yläraja poikkeamisluvalla myönnettävälle rakennusluvan ylitykselle on 30 % asemakaavan määräämästä rakennusoikeudesta (Vantaan kaupunki, 2012). Vähäisenä rakennusoikeuden ylityksenä taas voidaan pitää enintään 5-10 % ylitystä kaavaan sallimaan rakennusoikeuteen. Täydennysrakentamishankkeeseen liittyvä kaavoitusprosessi on mielekästä viedä läpi, milloin vain mahdollista, poikkeamismenettelyllä, sillä poikkeamislupaan liittyvän prosessin huomatt-

tavasti lyhyempi kesto ja pienempi osallisten määrä edesauttavat sujuvampaa ja paremmin ennustettavaa prosessia asemakaavan muutokseen verrattuna (Nykänen et al, 2013, s. 69)

Poikkeamislupaa haetaan kunnalta ennen rakennuslupan hakemista tai vähäisissä poikkeamisissa rakennuslupan yhteydessä. (Helsingin kaupunki, 2000, s. 2). Kunta myöntää luvan itse tai tietyissä MRL:n 171 § mukaisissa vähäistä suuremmissa poikkeamisissa ohjaa hakemuksen paikalliselle ELY-keskukselle, kuten esimerkiksi rakennusoikeuden määrän vähäistä suuremmassa ylityksessä. (Jääskeläinen, 2011) Tutkimusta koskevissa kaupungeissa vuoteen 2018 saakka voimassa oleva kokeilulaki kevennetyistä rakentamis- ja kaavamääräyksistä sallii kuitenkin poikkeamislupan myöntämisen suoraan kaupungille myös vähäistä suuremmissa rakennusoikeuden ylityksissä. (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta, 2010)

Poikkeamislupahakemukseen on liitettävä ympäristökartta, joka osoittaa alueen sijainnin sekä asemapiirros, josta käy ilmi olemassa olevat rakennukset sekä uudet suunnitellut rakennukset ja rakennustoimenpiteet. Hakijan on osoitettava hallitsevansa rakennuspaikkaa sekä liitettävä hakemukseen selvitykset asianosaisten kuulemisesta jos se on tehty ennen poikkeamislupan hakemista ja MRA 86 § mukaan. (MRA 85§, 1999) Myös alustava rakennuksen kerrosalalaskelma sekä julkisivuluonnokset on syytä liittää hakemukseen (Helsingin kaupunki, 2014b).

Asianosaisia, ja siten kuultavia tahoja, poikkeamislupaa käsiteltäessä ovat muun muassa kaikki ne joiden työntekoon asumiseen tai muihin oloihin hanke voi olennaisesti vaikuttaa (MRL 173§, 1999). Usein asianosaisen määritelmän ei ajatella kuitenkaan täyttyvän kuin vain naapureilla (Jääskeläinen, 2011). Kunta tiedottaa naapureita poikkeamislupan hakemisesta kirjeellä ja heillä on oikeus tehdä hakemuksesta muistutus 7 päivän aikana tiedonsaamisesta. Jos naapureita suuremman joukon kuuleminen on tarpeen, ilmoitus hakemuksesta laitetaan kunnan ilmoitustaululle sekä julkaistaan alueella yleisesti leviävässä sanomalehdessä ja asianomaisille varataan aika muistutuksen tekemiseen. (MRA 86 §, 1999)

Myönnetty poikkeamislupa ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai vaikeuttaa luonnon- tai rakennussuojelun toteutumista alueella, eikä se saa johtaa merkittävään rakentamiseen. (MRL 172§, 1999) Lupaa myönnettäessä hankkeen vaikutuksia arvioidaan aina voimassa olevan kaavan sallimiin vaikutuksiin eivätkä poikkeamisluvallakaan tehtävät hankkeet saa aiheuttaa epäsuotuisampaa vaikutusta alueeseen kuin voimassa olevan kaavan mukainen maankäyttö (Helsingin kaupunki, 2014b). Poikkeamislupan myöntämiseen vaikuttaa myös asemakaavan ikä, uudemman kaavan määräykset katsotaan sitovammiksi ja taas vanhemmista asemakaavoista voidaan poiketa hieman enemmän. (Helsingin kaupunki, 2000, s. 2)

Kun muistutukset on käsitelty sekä hakemuksen perustelut hyväksytty ja edellytykset tarkistettu poikkeamispäätös voidaan tehdä. Poikkeamispäätös toimitetaan hakijalle, ELY-keskukselle sekä kaikille, jotka ovat hakemuksesta jättäneet muistutuksen. Päätös julki-pannaan myös kunnan ilmoitustaululle. Päätöksestä saavat valittaa asianosaiset, joiden oloihin hanke merkittävästi voi vaikuttaa, ELY-keskus sekä yhdistykset, jos hanke koskee niiden toimialaa tai aluetta. Valitusaika on 7 päivää ja se alkaa päätöksen julkipainosta. (Jääskeläinen, 2011)

Poikkeamispäätökseen kirjataan aika, jonka puitteissa päätöstä koskevaa rakennuslupaa on haettava. Tämä aika voi olla korkeintaan kaksi vuotta. Poikkeamispäätökseen kirjataan usein myös muita ehtoja, joita rakennuksen suunnittelussa ja rakennusluvan hakemisessa täytyy noudattaa. (Helsingin kaupunki, 2014b)

3.5 Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimus (MRL §91b) kunnan ja maanomistajan välillä on vapaaehtoinen ja kaavoituksen toteutumiseen sidoksissa oleva sopimus. Sopimuksessa kunta ja maanomistaja voivat ehdollisesti sopia monipuolisesti alueen tulevasta maankäytöstä ja maankäyttömaksuista (Nykänen et al, 2013, s. 12). Maanomistajan näkökulmasta maankäyttösopimuksella ja siihen liittyvillä neuvotteluilla voidaan selvittää yhteistyössä kunnan kanssa onko maanomistajan tavoitteleva maankäyttö ja rakentaminen linjassa kunnan tavoitteiden kanssa aluetta koskien ja siten onko hanke mahdollisesti vietävissä eteenpäin. Maankäyttösopimuksella kunta taas voi arvioida löytyykö sen suunnittelema maankäyttö ja rakentamiselle kaupallista kiinnostusta ja kannattavuutta. Molemmille osapuolille sopimus antaa parempaa ennustettavuutta hankkeiden toteutumiselle, vaikka sopimuksen sisältö ehdollinen onkin (Holopainen, 2012).

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan usein jo ennen kaavoitusprosessin käynnistymistä, mutta sopimus tulee kumpaakin osapuolta sitovaksi vasta kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, eikä siitä ole jätetty merkittävää määrää muistutuksia tai vastustavia lausuntoja, joiden perusteella kaavaa pitäisi muuttaa. Maankäyttösopimus voidaan tehdä myös kaavoituksen käynnistämisestä ja kaavoitustyön kuluista, jolloin sopimus luonnollisesti näiltä osin on osapuolia sitova jo ennen kaavaluonnoksen ja ehdotuksen näytteille asettamista. (Nykänen et al, 2013, s. 12) Maankäyttösopimuksia tehdään erityisesti tilanteissa, joissa kaavoituksen tuoma tontin arvonnousu arvioidaan merkittäväksi, jolloin arvonnousulla on mahdollista kattaa kunnalle kaavoituksesta koituneet ja mahdollisen uuden infran rakentamisesta koituvat kulut (Holopainen 2012). Tämän tutkimuksen puitteissa merkittävintä arvonnousua tuo mukanaan juuri kiinteistölle kaavoitettu lisärakennusoikeus, jonka asunto-osakeyhtiö voi myydä.

Maankäyttösopimusneuvotteluissa usein tuodaan esille sekä kunnan että maanomistajan tavoitteita kaavan sisällölle ja kaavoitusprosessille (Holopainen, 2012). Asunto-osakeyh-

tiön näkökulmasta esille tuotavat kaavaa koskevat tavoitteet voivat olla esimerkiksi tavoiteltu lisärakennusoikeuden määrä, rakennuksen sijoittuminen, mahdollinen uusi tonttijako tai pysäköintipaikkatarve ja pysäköinnin järjestämisen tapa. Kunnan puolelta kaavaa koskevat tavoitteet voivat liittyä esimerkiksi asuntojen hallintamuotoon (omistus/vuokra-asunnot), asuntojen laatutasoon sekä toteuttamisaikatauluun (Holopainen, 2012).

Maankäyttösopimuksissa ei kuitenkaan sitovasti voida sopia kaavan sisällöstä ennen kaavan hyväksymistä tai voida muuttaa MRL:n mukaista kaavoituksen kulkua (Holopainen, 2012) Maankäyttösopimus on lisäksi julkinen asiakirja, joka asetetaan nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen yhteydessä ja jonka sisällöstä ja tavoitteista saa antaa mielipiteensä kuten asemakaavaluonnoksesta tai -ehdotuksestakin. (Mäkinen, 2000, s. 250). Virallista muistutusta tai valitusta ei voi kuitenkaan suoraan tehdä maankäyttösopimuksesta vaan se pitää tehdä kaavaluonnoksesta tai -ehdotuksesta (Hollo, 2006, s. 64) Maankäyttösopimuksen luonteesta johtuen asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajien tuleekin muistaa, että valmis lainvoimainen kaava ei välttämättä toteudu osin tai ei lainkaan kuten maankäyttösopimuksessa ja -neuvotteluissa on alustavasti sovittu, jos vuorovaikutuksellinen kaavoitusprosessi vie kaavaa muuhun suuntaan. Maankäyttösopimukseen ei siten poista kokonaan hankkeen kaavoituksellista riskiä, joten paljolti on kiinni hankkeen toteuttajan kanssa tehdystä esisopimuksesta miten hankkeen riskit jaetaan, jos kaavoitusprosessi ei tuota toivottua tulosta ja hanke jää sen vuoksi toteuttamatta.

Maankäyttösopimuksen hyväksyy kunnassa useimmiten kunnanhallitus. Hyväksymispäätöksestä voivat valittaa kaavoituksen osalliset sekä kunnan asukkaat kuten asemakaavoituksestakin. Hyväksymispäätös ja sopimuksen lainvoimaisuus on tärkeää saada ennen asemakaavan hyväksymistä, sillä muuten asemakaava tulee lainvoimaiseksi ilman, että maankäyttösopimus muodostuu kumpaakaan osapuolta sitovaksi. (Holopainen, 2012)

3.6 Pysäköinnin järjestäminen

Täydennysrakentamiselle soveltuvat paikat sijaitsevat usein vanhoilla pysäköintialueilla ja siksi pysäköintiratkaisut täytyy täydennysrakentamisen yhteydessä usein järjestää uudelleen. (Hietanen, 2013, s. 28). Pysäköinti voidaan järjestää uudelleen tontilla vanhoja maanpäällisiä pysäköintiratkaisuja tehostamalla tai erillisiä pysäköinti- ja pihakansia rakentamalla tai esimerkiksi uuden täydennysrakennettavan kiinteistön alle sijoitettavalla pysäköintihallilla. Tontin ulkopuolella vaihtoehtoja on kadunvarsipysäköinnin lisääminen tai uusien pysäköintipaikkojen ostaminen lähistön alueellisista pysäköintilaitoksista. (Nykänen et al, 2013)

Pysäköintipaikkojen määrä ja pysäköinnin periaateratkaisut on ilmoitettu asemakaavassa. Tyypillinen 1960 - 70 luvun asuinalueen autopaikkavaatimus on ollut esimerkiksi 1 au-

topaikka/70 - 80 k-m². Kuitenkin monilla vanhoilla asuinalueilla autopaikkojen todellinen tarpeen on huomattu olevan jopa huomattavasti vanhaa kaavamääräystä pienempi. Pysäköintipaikkojen määrän tarkistus vastaamaan todellista tarvetta onkin tärkeää taloudellisesti kannattavan täydennysrakentamishankkeen kannalta, sillä autopaikkojen rakentaminen vanhan normin mukaan vie usein suuren osan hankkeen potentiaalista. Autopaikoille ei useinkaan ole tilaa tontilla maanpäällä ja maanalaisten parkkihallien tms. rakennuskustannukset taas ovat suuret (Nykänen et al, 2013, s. 50).

Pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita onkin nykyaikaistettu monessa kunnassa vastaamaan paremmin nykypäivän ja täydennysrakentamisen tarpeita. Nykyinen pysäköintipaikkamäärä julkisen liikenteen hyvin tavoittamilla kerrostalovaltaisilla asuinalueilla on Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla tyypillisesti luokaa 1 pysäköintipaikka/100 - 130 k-m² tai 0,5 – 0,7 autopaikkaa/asunto. (Espoon kaupunki, 2015, s. 25, Helsingin kaupunki, 2012b s. 1, Vantaan kaupunki, 2011) Helsingin kaupungin pysäköintipaikkojen laskentaohje antaa lisäksi mahdollisuuden autopaikkojen määrän vähentämiseen kiinteistön nykyisen autopaikkamäärien ja autonomistuksen mukaan, jos autopaikkojen tarve näiden perusteella katsotaan pysyvästi pienemmäksi kuin autopaikkojen laskentaohjeen vaatimus. (Helsingin kaupunki, 2012b, s. 3) Espoossa ja Vantaalla vastaavaa joustoa autopaikkojen määrässä ei ole vaan täydennysrakentamisessakin käytetään kaavamääräysten mukaista autopaikkamäärää.

Pysäköinnin järjestämiseen tarvitaan usein kunnan suunnittelutukea, varsinkin jos pysäköinti pitää järjestää alueellinen pysäköintilaitos perustamalla (Nykänen et al, 2013, s. 3). Espoon kaupungin uudessa pysäköinninkehittämissuunnitelmassa on lisäksi tuotu esille ajatus alueellisten pysäköintilaitosten alkuinvestointien tukemisesta maankäyttösopimusten perusteella saaduilla maankäyttömaksuilla. (Espoon kaupunki, 2015, s. 30) Alueellisen pysäköintilaitoksen perustaminen kuitenkin vaatii useamman täydennysrakentamishankkeen toteuttamista, yhden hankkeen takia laitoksia ei voida perustaa.

Myös vuoroittaispysäköinnin mahdollisuuksia voidaan täydennysrakentamisen yhteydessä selvittää. Vuoroittaispysäköinnissä samaa pysäköintilaitosta käyttävät iltaisin, öisin ja viikonloppuisin alueen asukkaat ja arkipäivisin alueella työskentelevät ja liiketilojen asiakkaat, jolloin voidaan saavuttaa jopa 30 % pienempi pysäköintipaikkojen määrä verrattuna tilanteeseen, jossa kaikilla toiminnoilla on omat pysäköintipaikat. (Hietanen, 2013, s. 46) Asunto-osakeyhtiö voi neuvotella esimerkiksi lähistön toimiston tai kaupan käytössä olevien pysäköintipaikkojen yhteiskäytöstä, jolloin se voi saada lievennystä kaavassa vaadittaviin pysäköintipaikkamääriin Espoossa enintään 30 % ja Helsingissä enintään 10 % yli 100 pysäköintipaikan pysäköintialueella. Pysäköintipaikkojen tulee olla nimeämättömiä ja asunto-osakeyhtiön tulee laatia luotettava selvitys pysäköintitarkoituksen tehokkuudesta, jotta lievennys voidaan myöntää. (Helsingin kaupunki, 2012b, s. 3-4 ja Espoon kaupunki, 2015, s. 26)

3.7 Esisopimukset tontin osan luovutuksesta ja rakennusoikeuden myynnistä

Esisopimus tontin osan luovutuksesta ja rakennusoikeuden myynnistä tai suunnatusta osakeannista solmitaan asunto-osakeyhtiön ja hankkeen toteuttajan välille (Nykänen et al, 2013, s. 55). Esisopimuksen tarkoituksena on ennen kaavoituspyynnön tekemistä sitouttaa sopimuksen osapuolet hankkeeseen ja sopia millä ehdoilla hanke toteutuu. Se kuinka vahvasti osapuolet hankkeeseen sitoutetaan ja millaiset riskit osapuolet kärsivät jos jompikumpi osapuoli vetäytyy hankkeesta myöhäisessä vaiheessa tai hanke jostain muusta syystä jää toteuttamatta, riippuu esisopimuksen sisällöstä ja on neuvottelukysymys. Myös rakennusoikeuden ja tontin osan arvo on neuvottelukysymys asunto-osakeyhtiön ja toteuttajan välillä. (Nykänen et al, 2013, s. 75) Esisopimuksen toteutuminen on yleensä sidottu asemakaavan lainvoimaisuuteen.

Ennen esisopimuksen tekoa tehdään hankkeen alustavaa hankesuunnittelua ja määritellään hankkeen taloudellisia reunaehtoja kuten maankäyttösopimustakin neuvoteltaessa. Ennen taloudellisen kannattavuuden arviointia harva kiinteistösjoiittaja tai rakennusliike kiinnostuu hankkeesta ja sitoutuu tontin osan ostoon tai suunnatun osakeannin merkitsemiseen. (Nykänen et al, 2013, s. 55) Esisopimus ja maankäyttösopimus liittyvätkin keskeisesti yhteen ja kumpaakin sopimusta varten asunto-osakeyhtiön tulee käydä neuvotteluja samanaikaisesti. Maankäyttösopimusneuvotteluissa kunnan ja asunto-osakeyhtiön välillä selvitetään millaista rakentamista tontille on mahdollista kaavoittaa ja kuinka paljon. Näiden reunaehtojen kanssa asunto-osakeyhtiö voi jatkaa neuvotteluja hankkeen toteuttajan kanssa esisopimusneuvotteluissa ja osapuolet voivat arvioida onko hanke osapuolille toteuttamiskelpoinen ja taloudellisesti kannattava. Vasta kun hanke on neuvoteltu siten, että se on kummallekin osapuolelle taloudellisesti kannattava sekä kunnan kannan mukainen, esisopimus voidaan allekirjoittaa. Asunto-osakeyhtiö tekee ensin esisopimuksen hankkeen toteuttajan kanssa, jonka jälkeen asunto-osakeyhtiö tekee kunnan kanssa maankäyttösopimuksen sekä kaavoituspyynnön kunnalle (Nykänen et al, 2013, s. 55).

Esisopimuksia tehdessä tarvitaan asunto-osakeyhtiökokouksen päätös, jolla hallitus valtuutetaan neuvottelemaan esisopimuksesta sekä päätös esisopimuksen hyväksymisestä. Päätökset tehdään enemmistö- tai määräenemmistöpäätöksenä riippuen esisopimuksen tarkoituksesta ja sisällöstä. Varsinainen päätös suunnatusta osakeannista tai tontin osan myynnistä tehdään asemakaavan hyväksymisen jälkeen (Nykänen et al, 2013, s. 68)

4. TÄYDENNYSRAKENNUSHANKKEEN TALOUDELLINEN KANNATTAVUUS

Tässä pääluvussa selvitetään hankkeen taloudellinen kannattavuus ja siihen vaikuttavat tekijät. Tekijöitä tarkastellaan sekä toteuttajan että asunto-osakeyhtiön näkökulmasta, jotta paremmin ymmärretään miten eri tekijät ovat kytköksissä toisiinsa. Kaikki tässä työssä esitetyt kustannukset ovat alv 0 %, jos muuta ei ole erikseen ilmoitettu.

4.1 Rakennutettavien asuntojen myyntihintojen merkitys hankkeen taloudelliselle kannattavuudelle

Hankkeen toteuttajan ainut tulonlähde hankkeesta on asuntojen myynnistä saatu tulo, ellei huomioida mahdollisia myytäviä autopaikkoja, varastotiloja tai liikehuoneistoja. Siten asunnon myyntihinta on koko hankkeen taloudellisen tarkastelun lähtökohta. Asuntojen hintatason arviointi ei kuitenkaan ole helppoa, sillä jokainen asunto poikkeaa aina toisestaan esimerkiksi sijainnin, asuntopohjan, koon tai asuinkerroksen suhteen. Näiden lisäksi asuntojen hintaan vaikuttavat kaupantekohetki, taloudelliset suhdanteet, kaupanteon kiireys sekä alueen ominaisuudet, jolla asunto sijaitsee. (Nykänen et al, 2013, s. 78)

4.2 Myyntihintojen arviointi hintatilastojen avulla

Alueen asuntojen yleistä hintatasoa voi selvittää kauppahintatilastoista. Asuntojen hintatietoja julkaisevat esimerkiksi VTT sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA ja Ympäristöministeriö. ARA:n ja Ympäristöministeriön hintatilastot ovat saatavissa Asuntojen.hintatiedot.fi- palvelusta. Hintatiedot perustuvat tietyllä asuinalueella viimeisen vuoden sisällä toteutuneisiin asuntokauppoihin. Hintatiedoissa ilmoitetaan tietyn kaupungin, kaupunginosan tai postinumeron alueella myytyjen asuntojen huoneistotyyppi, talotyyppi, neliömäärä, velaton myyntihinta, neliöhinta, rakennusvuosi, kerros, onko talossa hissi, asunnon kunto sekä kiinteistön energialuokka (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Ympäristöministeriö, 2015)

Oleellisin kauppahintatilastosta saatava tieto myyntihintaa määritettäessä on myytyjen asuntojen neliöhinta. Neliöhinnoissa voi kuitenkin olla suurtakin hajontaa alueen eri osien sekä esimerkiksi rakennusvuoden ja huoneistotyyppien välillä. Uusi yksio on keskimäärin neliöhinnaltaan kallein, kun taas vanha iso perheasunto (4 h + k tai isompi) on neliöhinnaltaan halvin. Rakennusvuosi vaikuttaa edellä mainituista voimakkaimmin asunnon neliöhintaan ja uudet asunnot ovatkin lähes poikkeuksetta vanhoja kalliimpia (Nykänen et al, s. 84). Uusien asuntojen myyntihintaa ei voikaan suoraan päätellä myyntihintatilastoista, jos alueen rakennuskanta on vanhaa, vaan apuna tulee käyttää uusien asuntojen

myynti-ilmoituksia ja esimerkiksi rakennusliikkeiden tai kiinteistösijoittajien ennakkomarkkinoinnissa tai rakenteilla olevien asuntokohteiden hintatietoja.

Myös asuntojakaumalla on vaikutusta hankkeen kannattavuuteen ja sille on usein asetettu myös reunaehdot. Esimerkiksi Helsingissä joka toinen rakennutettava asunto saa olla pieni yksiö tai kaksio ja joka toisen asunnon pitää olla vähintään 80 m² kolmio (Talous-elämä, 2013). Asuntojakaumaa ei kuitenkaan tarkkaan tiedetä hankkeen alussa eikä asunto-osakeyhtiö itse määritä asuntojakaumaa, joten tässä tutkimuksessa tyydytään asuntojen myyntihinnoissa ja laskennassa vain kaikkien asuntotyyppien keskineliöhintaan.

4.3 Myyntihintojen arviointi myynti-ilmoitusten tai ennakkomarkkinoinnin perusteella

Uusien asuntojen myyntihintoja voi arvioida myynti-ilmoitusten ja ennakkomarkkinoinnin perusteella. Myynti-ilmoituksia julkaisee esimerkiksi Etuovi.com- tai Oikotie.fi-palvelu. Ennakkomarkkinointitietoa voi taas hakea suoraan kiinteistösijoittajien tai rakennusliikkeiden internetsivuilta. Myynti-ilmoitusten perusteella tehtävät hinta-arviot voi rajata koskemaan pelkästään täysin uusia kohteita, jota myyntihintatilastoja käytettäessä ei useinkaan voi tehdä liian pieneksi käyvän otoskoon takia.

On muistettava, että myynti-ilmoituksissa ja ennakkomarkkinoinnissa hinta on myyjän määrittelemä ja tavoittelema, mutta se ei välttämättä ole hinta, jolla asunnot saadaan myytyä. Myyntihintoja arvioitaessa on huomioitava myös tontin omistussuhde ja mahdollinen valinnaisen vuokratontin asuntokohtainen lunastusosuus, jolla usein on suuri vaikutus neliöhintaan. Omalla tontilla sijaitsevien asuntojen myyntihinnat ovat usein kalliimpia kuin vuokratontilla sijaitsevien asuntojen.

4.4 Uusien asuntojen myyntihintojen arviointi vanhojen asuntojen myyntihintojen perusteella

Tämän luvun myyntihintojen esimerkkilaskelmissa tutkitaan onko uuden asunnon myyntihintaa mahdollista arvioida vanhan asuntokannan keskineliöhintojen perusteella. Jos yhteys on mahdollista löytää, luodaan laskentakaava, jolla vanhojen asuntojen kauppahintojen perusteella täydennysrakentamista harkitseva asunto-osakeyhtiö voi karkeasti arvioida uuden asunnon myyntihintaa. Tämä on erityisesti tarpeen jos asunto-osakeyhtiö sijaitsee alueella, jossa ei ole vielä tehty täydennysrakentamista eikä uusien asuntojen kauppahintoja tai ennakkomarkkinointihintoja ole saatavilla.

Esimerkkilaskelmissa on laskettu vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat tietyllä alueella tehtyjen asuntokauppojen perusteella Asuntojen.hintatiedot.fi- palvelun tiedoilla.

Uusien asuntojen keskineliöhinnat on laskettu Etuovi.com- palvelun listauksen mukaisilla tiedoilla. Uusista asunnoista mukaan on otettu vain kohteet, joilla on oma tontti tai kohteet, joissa asunnonostaja voi lunastaa itselleen huoneistokohtaisen tontinosan asuntopaikan yhteydessä. Tontin lunastusosuus on laskettu mukaan asunnon neliöhintaan. Selvät erikoiskohteet, joissa neliöhinnat olivat selvästi alueen muuta tasoa korkeammat, kuten merenrannalla sijaitsevat kohteet, rajattiin laskennan ulkopuolelle. Laskentaan ei myöskään otettu mukaan alueittain huoneistotyyppisiä, joita oli myynnissä tarkasteluhetkellä alle kolme kappaletta.

4.4.1 Esimerkkilaskelma Tampereen Hervanta

Tampereen Hervanta on tyypillinen 1970-luvun lähiö. Hervantaa on rakennettu 80-luvun loppuun saakka ja aluetta on täydennysrakennettu viimeisen noin kymmenen vuoden aikana runsaasti, lähinnä kuitenkin vain alueen sydämenä toimivan kauppakeskus Duon läheisyyteen. Täydennysrakentamisesta iso osa on ollut vuokra-asuntoja opiskelijoille, joita Hervannassa on runsaasti Tampereen Teknillisen yliopiston sijaitessa Hervannassa. Omistusasuntoja on rakennettu eniten alueen laidalle aivan Hervannan Valtaväylän päähän Tieteenkadun varteen, jossa nytkin kaikki myynnissä olevat uudet asunnot löytyvät.

Noin kymmenen kilometrin päässä Tampereen keskustasta sijaitseva Hervanta on yksi Suomen suurimmista lähiöistä. Hervannassa asui vuonna 2011 yli 23000 ihmistä. Alueelta löytyvät kaikki peruspalvelut ja hyvät joukkoliikenneyhteydet Tampereen keskustaan. Lisäksi alueelta pääsee nopeasti moottoriteille Helsingin ja Jyväskylän suuntaan. Tampereelle suunnitellun katuraitiotien toinen päätepiste tulee olemaan Hervannassa.

Tarkastelualue käsittää postinumeroalueen 33720. Postinumeroalue on merkitty liitteen 1 karttaan 1.

Liitteen 1 taulukoissa 1-4 on esitetty huoneistotyypeittäin alueella toteutuneet kerrostaloasuntojen kaupat viimeisen vuoden ajalta Asuntojen.hintatiedot.fi -palvelun mukaan 9.4.2015. Liitteen 1 kauppahintatilastojen perusteella lasketut keskimääräiset neliöhinnat vanhoille kerrostaloasunnoille on esitetty liitteen 1 taulukossa 5.

Liitteen 1 taulukossa 6 on esitelty alueella myynnissä ja ennakkomarkkinoinnissa olevien täysin uusien asuntojen myyntihintojen perusteella lasketut keskimääräiset neliöhinnat. Asuntojen hinnat on selvitetty Etuovi.com -palvelusta 9.4.2015.

Seuraavassa taulukossa 1 on vertailtu alueen uusien ja vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhintoja.

Taulukko 1. Ero kerrostaloasuntojen neliöhinnoissa vanhoissa ja uusissa kohteissa Hervanta

		Yksiöt	Kaksiot	Kolmiot	Neliöt	Kaikki asunnot
Vanhat	Kauppojen lukumäärä	12	30	37	8	87
	Keskineliö-hinta €/m ²	2540	1914	1604	1406	1822
Uudet	Kauppojen lukumäärä	-	13	5	-	18
	Keskineliö-hinta €/m ²	-	4019	3491	-	3872
Ero	%	-	110	118	-	113
	€	-	2105	1886	-	2050

Vanhan ja uuden kerrostalokannan keskineliöhinnan erotus on Hervannassa 2050 €/hu-m².

4.4.2 Esimerkkilaskelma Tampereen Lielähti ja Lentävänniemi

Lielahden ja Lentävänniemen kerrostalokanta on rakennettu pääsääntöisesti 1970-luvulla, jonka lisäksi alueella on runsaasti pientaloja. Alueelta löytyy runsaasti palveluja. Alue sijaitsee noin 7 kilometrin päässä Tampereen keskustasta ja sinne on hyvät julkiset liikenneyhteydet. Suunnitteilla oleva kaupunkiraitiotien toinen päätepiste tulee olemaan Lentävänniemessä.

Lentävänniemeen Niemenrannan alueelle onkin rakennettu paljon uusia kerrostaloja viime vuosina ja aluetta kaavoitetaan yhä lisää. Lukumääräisesti nuo asunnot myös näkyvät hintatilastoissa, mikä hieman nostaa alueen keskimääräistä hintatasoa, joka muuten on verrattain alhainen.

Tarkastelualue käsittää postinumerot 33400 ja 33410. Postinumeroalueet on merkitty liitteen 2 karttoihin 1-2. Liitteen 2 taulukossa 1 on esitetty huoneistotyypeittäin alueella toteutuneet kerrostaloasuntojen kaupat viimeisen vuoden ajalta Asuntojen.hintatiedot.fi -palvelun mukaan 9.4.2015. Neljä huonetta ja isompia kerrostaloasuntoja on myyty tarkasteluajana alueella vähemmän kuin kolme kappaletta eikä niiden tietoja siten ole saatavilla. Kauppahintatilaston perusteella lasketut keskimääräiset neliöhinnat vanhoille kerrostaloasunnoille on esitetty liitteen 2 taulukossa 2.

Liitteen 1 taulukossa 3 on esitelty alueella myynnissä ja ennakkomarkkinoinnissa olevien täysin uusien asuntojen myyntihintojen perusteella lasketut keskimääräiset neliöhinnat. Asuntojen hinnat on selvitetty Etuovi.com -palvelusta 9.4.2015.

Seuraavassa taulukossa 2 on vertailtu alueen uusien ja vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhintoja.

Taulukko 2. Ero kerrostaloasuntojen neliöhinnoissa vanhoissa ja uusissa kohteissa Lielahdi ja Lentävänniemi

		Yksiöt	Kaksiot	Kolmiot	Neliöt	Kaikki asunnot
Vanhat	Kauppojen lukumäärä	5	23	22	-	50
	Keskineliöhinta €/m ²	1993	1925	2144	-	2028
Uudet	Kauppojen lukumäärä	15	40	5	-	60
	Keskineliöhinta €/m ²	4391	3965	3757	-	4054
Ero	%	120	106	75	-	100
	€	2397	2040	1612	-	2025

Vanhan ja uuden kerrostalokannan keskineliöhinnan erotus on Lielahden ja Lentävänniemen alueella 2025 €/hu-m².

4.4.3 Esimerkkilaskelma Vantaan Malminiitty, Simonmetsä, -kallio, -laakso ja -silta sekä Rautkallio, Havukoski ja Koivukylä.

Tarkastelualue käsittää postinumeroiden 01350 ja 01360 alueet Malminiitty, Simonmetsä, -kallio, -laakso ja -silta sekä Rautkallio, Havukoski ja Koivukylä. Hiekkaharjun alue jätettiin pois vertailusta luonteeltaan erilaisena alueena, jossa myyntihinnat olivat muita alueita korkeammat. Postinumeroalueet on merkitty liitteen 3 karttoihin 1-2. Alueet ovat 1970-80 luvulla rakennettuja kerrostalovaltaisia alueita, joilta kuitenkin löytyy runsaasti myös pientaloja. Koivukylä ja Rautakallio sijaitsevat Tampereen radan vieressä. Muut alueet ovat hieman kauempana, ne sijaitsevat noin kahden kilometrin päässä radasta.

Alueella on ennakkomarkkinoinnissa runsaasti uusia asuntoja viidessä eri kohteessa, joista laskentaan valittiin mukaan kolme hyvää perustasoa olevaa kohdetta. Kaksi pois jätettyä kohdetta olivat mukaan valittujen kahden kohteen naapuriin rakentuvat saman rakennusliikkeen samanlaiset kohteet.

Liitteen 3 taulukossa 1 on esitetty huoneistotyypeittäin alueella toteutuneet kerrostaloasuntojen kaupat viimeisen vuoden ajalta Asuntojen.hintatiedot.fi -palvelun mukaan 9.4.2015. Kauppahintatilaston perusteella lasketut keskimääräiset neliöhinnat vanhoille kerrostaloasunnoille on esitetty liitteen 3 taulukossa 2.

Liitteen 3 taulukossa 3 on esitelty alueella myynnissä ja ennakkomarkkinoinnissa olevien täysin uusien asuntojen myyntihintojen perusteella lasketut keskimääräiset neliöhinnat. Asuntojen hinnat on selvitetty Etuovi.com -palvelusta 9.4.2015 ja mukaan otettiin kolme otosjoukkoa parhaiten edustavaa kohdetta.

Seuraavassa taulukossa 3 on vertailtu alueen uusien ja vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhintoja.

Taulukko 3. Ero kerrostaloasuntojen neliöhinnoissa vanhoissa ja uusissa kohteissa Malmiiniitty, Simonmetsä, -kallio, -laakso ja -silta sekä Rautkallio, Havukoski ja Koi-vukylä

		Yksiöt	Kaksiot	Kolmiot	Neliöt	Kaikki asunnot
Vanhat	Kauppojen lukumäärä	6	31	11	3	51
	Keskineliö-hinta €/m ²	3000	2107	1805	1695	2123
Uudet	Kauppojen lukumäärä	9	29	17	3	58
	Keskineliö-hinta €/m ²	4714	4226	3859	3483	4156
Ero	%	57	101	114	105	96
	€	1713	2120	2053	1788	2033

Vanhan ja uuden kerrostalokannan keskineliöhinnan erotus on tarkastelualueella 2033 €/hu-m².

4.4.4 Esimerkilaskelma Helsingin Malminkartano

Helsingin Malminkartano on 1980-luvulla rakennettu asuinalue, noin 10 kilometrin päässä Helsingin keskustasta. Malminkartanon palveluihin lukeutuu kauppakeskus Puustelli, Malminkartanon kirjasto sekä ala-aste. Malminkartanon läpi kulkee Vantaankosken rata ja alue on siten hyvin joukkoliikenteen saavutettavissa.

Tarkastelualue käsittää postinumeroalueen 00410. Postinumeroalue on merkitty liitteen 4 karttaan 1. Liitteen 4 taulukossa 1 on esitetty huoneistotyypeittäin alueella toteutuneet kerrostaloasuntojen kaupat viimeisen vuoden ajalta Asuntojen.hintatiedot.fi -palvelun mukaan 9.4.2015. Kauppahintatilaston perusteella lasketut keskimääräiset neliöhinnat vanhoille kerrostaloasunnoille on esitetty liitteen 4 taulukossa 2.

Liitteen 4 taulukossa 3 on esitelty alueella myynnissä ja ennakkomarkkinoinnissa olevien täysin uusien asuntojen myyntihintojen perusteella lasketut keskimääräiset neliöhinnat. Asuntojen hinnat on selvitetty Etuovi.com -palvelusta 9.4.2015.

Seuraavassa taulukossa 4 on vertailtu alueen uusien ja vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhintoja.

Taulukko 4. Ero kerrostaloasuntojen neliöhinnoissa vanhoissa ja uusissa kohteissa Malminkartano

		Yksiöt	Kaksiot	Kolmiot	Neliöt	Kaikki asunnot
Vanhat	Kauppojen lukumäärä	-	11	8	4	23
	Keskineliöhinta €/m ²	-	2749	2556	2267	2524
Uudet	Kauppojen lukumäärä	9	4	7	3	23
	Keskineliöhinta €/m ²	5467	4688	4557	3933	4661
Ero	%	-	71	78	74	87
	€	-	1938	2001	1667	2256

Vanhan ja uuden kerrostalokannan keskineliöhinnan erotus on Malminkartanossa 2256 €/hu-m².

4.4.5 Esimerkkilaskelma Vantaan Tikkurila

Tikkurila on pääosin 1970-80 -luvulla rakennettu kerrostalovaltainen alue, jonka läpi kulkee Tampereen rata. Tikkurilaa on täydennysrakennettu voimakkaasti viime vuosina, mutta asunnot eivät kuitenkaan näy runsaslukuisina kauppahintatilastoissa. Vanhojen asuntojen laskennasta on pudotettu pois vuonna 2014 ja 2015 valmistuneet kerrostaloasunnot. Aluetta täydennysrakennetaan edelleen ja alueella on ennakkomarkkinoinnissa runsaasti asuntoja, mutta runsaasta täydennysrakentamisesta huolimatta uudistuotannon hintaero vanhoihin asuntoihin verrattuna ei näytä pienentyneen.

Tikkurila sijaitsee postinumeroalueella 01300, mutta mukaan ei otettu muita alueita kuin Tikkurila tuon postinumeroalueen sisältä. Tikkurila. Postinumeroalue on merkitty liitteen 5 karttaan 5. Liitteen 5 taulukossa 1 on esitetty huoneistotyypeittäin alueella toteutuneet kerrostaloasuntojen kaupat viimeisen vuoden ajalta Asuntojen.hintatiedot.fi -palvelun mukaan 13.4.2015. Kauppahintatilaston perusteella lasketut keskimääräiset neliöhinnat vanhoille kerrostaloasunnoille on esitetty liitteen 5 taulukossa 2.

Liitteen 5 taulukossa 3 on esitelty alueella myynnissä ja ennakkomarkkinoinnissa olevien täysin uusien asuntojen myyntihintojen perusteella lasketut keskimääräiset neliöhinnat. Asuntojen hinnat on selvitetty Etuovi.com -palvelusta 13.4.2015.

Seuraavassa taulukossa 5 on vertailtu alueen uusien ja vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhintoja.

Taulukko 5. Ero kerrostaloasuntojen neliöhinnoissa vanhoissa ja uusissa kohteissa Tikkurila

		Yksiöt	Kaksiot	Kolmiot	Neliöt	Kaikki asunnot
Vanhat	Kauppojen lukumäärä	10	24	7	2	43
	Keskineliö-hinta €/m ²	3807	3228	2756	3178	3667
Uudet	Kauppojen lukumäärä	-	25	17	24	66
	Keskineliö-hinta €/m ²	-	5423	4829	4718	5014
Ero	%	-	68	75	48	53
	€	-	2195	2074	1541	1730

Vanhan ja uuden kerrostalokannan keskineliöhinnan erotus on Tikkurilassa 1730 €/hu-m².

4.4.6 Esimerkkilaskelma Espoon Matinkylä, Tiistilä ja Haukilahti

Matinkylä, Tiistilä ja Haukilahti ovat pääosin 1970-luvulla rakennettuja kerrostalovaltais-
sia alueita. Matinkylää on täydennysrakennettu voimakkaasti kauppakeskus Ison Omenan
valmistumisen jälkeen 2001 ja nuo asunnot näkyvät runsaslukuisina kauppahintatilas-
toissa. Vanhojen asuntojen laskennasta on pudotettu pois vuonna 2014 ja 2015 valmistu-
neet kerrostaloasunnot. Aluetta täydennysrakennetaan edelleen Matinkylään tulevan met-
roaseman lähetyville ja alueella on ennakkomarkkinoinnissa runsaasti asuntoja, mutta
runsaasta täydennysrakentamisesta huolimatta uudistuotannon hintaero vanhoihin asun-
toihin verrattuna ei näytä pienentyneen.

Tarkastelualue käsittää postinumeroalueiden 02230 ja 02170 alueet Matinkylä, Tiistilä ja
Haukilahti. Postinumeroalueet on merkitty liitteen 6 karttoihin 1-2. Liitteen 6 taulukoissa
1-4 on esitetty huoneistotyypeittäin alueella toteutuneet kerrostaloasuntojen kaupat vii-
meisen vuoden ajalta Asuntojen.hintatiedot.fi -palvelun mukaan 13.4.2015. Kauppahin-
tatilaston perusteella lasketut keskimääräiset neliöhinnat vanhoille kerrostaloasunnoille
on esitetty liitteen 6 taulukossa 5.

Liitteen 5 taulukossa 6 on esitelty alueella myynnissä ja ennakkomarkkinoinnissa olevien
täysin uusien asuntojen myyntihintojen perusteella lasketut keskimääräiset neliöhinnat.
Asuntojen hinnat on selvitetty Etuovi.com -palvelusta 13.4.2015.

Seuraavassa taulukossa 6 on vertailtu alueen uusien ja vanhojen kerrostaloasuntojen kes-
kineliöhintoja.

Taulukko 6. Ero kerrostaloasuntojen neliöhinnoissa vanhoissa ja uusissa kohteissa Matinkylä, Tiistilä, Haukilahti

		Yksiöt	Kaksiot	Kolmiot	Neliöt	Kaikki asunnot
Vanhat	Kauppojen lukumäärä	12	26	24	7	69
	Keskineliöhinta €/m ²	4337	3884	3229	3214	3667
Uudet	Kauppojen lukumäärä	17	71	27	12	127
	Keskineliöhinta €/m ²	6415	5787	5198	5302	5700
Ero	%	48	49	61	65	55
	€	2078	1903	1969	2088	2033

Vanhan ja uuden kerrostalokannan keskineliöhinnan erotus on tarkastelualueella 2033 €/hu-m².

4.4.7 Esimerkkilaskelma Helsingin Etelä-Haaga

Helsingin Etelä-Haaga on pääosin 1950-60-luvulla rakennettu rauhallinen ja arvostettu asuinalue noin seitsemän kilometrin päässä Helsingin keskustasta. Etelä-Haaga on lähes yksinomaan rakennettu kolmikerroksisena. Haagassa on runsaat peruspalvelut ja sen halki kulkee Turun rata. Alue on hyvin saavutettavissa myös bussilla.

Etelä-Haagaa ei ole juuri täydennysrakennettu. Alueelta löytyy tällä hetkellä ennakko-markkinoinnista yksi täysin uusi kerrostalokohde. Alueen kahta saneerauskohdetta ei otettu mukaan laskentaan.

Tarkastelualue käsittää postinumeroalueen 00320. Postinumeroalue on merkitty liitteen 7 karttaan 1. Liitteen 7 taulukoissa 1-4 on esitetty huoneistotyypeittäin alueella toteutuneet kerrostaloasuntojen kaupat viimeisen vuoden ajalta Asuntojen.hintatiedot.fi -palvelun mukaan 13.4.2015. Kauppahintatilaston perusteella lasketut keskimääräiset neliöhinnat vanhoille kerrostaloasunnoille on esitetty liitteen 7 taulukossa 5.

Liitteen 7 taulukossa 6 on esitelty alueella myynnissä ja ennakkomarkkinoinnissa olevien täysin uusien asuntojen myyntihintojen perusteella lasketut keskimääräiset neliöhinnat. Asuntojen hinnat on selvitetty Etuovi.com -palvelusta 13.4.2015.

Seuraavassa taulukossa 7 on vertailtu alueen uusien ja vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhintoja.

Taulukko 7. Ero kerrostaloasuntojen neliöhinnoissa vanhoissa ja uusissa kohteissa Etelä-Haaga

		Yksiöt	Kaksiot	Kolmiot	Neliöt	Kaikki asunnot
Vanhat	Kauppojen lukumäärä	22	40	18	12	92
	Keskineliö- hinta €/m ²	5009	4067	4007	3919	4261
Uudet	Kauppojen lukumäärä	-	6	10	-	16
	Keskineliö- hinta €/m ²	-	6998	5714	-	6196
Ero	%	-	72	43	-	45
	€	-	2931	1707	-	1934

Vanhan ja uuden kerrostalokannan keskineliöhinnan erotus on Etelä- Haagassa 1934 €/hu-m².

4.4.8 Esimerkkilaskelma Helsingin Lauttasaari

Helsingin Lauttasaari on tyypillinen 1950-70 luvulla rakennettu asuinalue, jota on täydennysrakennettu 1980-luvulla ja nyt uudestaan 2000-luvulta lähtien. Kauppahintatilastoissa näitä täydennysrakentamiskohteita ei kuitenkaan lukumääräisesti ole paljoa. Lauttasaari on arvostettu ja haluttu asuinalue noin 5 kilometrin päässä Helsingin keskustasta. Lauttasaarella on hyvät peruspalvelut sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet, joita tuleva Länsimetro entisestään parantaa

Tälläkin hetkellä Lauttasaareen on rakenteilla ja ennakkomarkkinoinnissa useita asunto-kohteita. Ennakkomarkkinoinnissa olevan runsaan tarjonnan vuoksi kaikkien alueen uusien asuntojen hintatasoa ei selvitetty, vaan mukaan valittiin neljä tarkasteltavaa kohdetta, jotka olivat laatutasoltaan hyvää perustasoa. Suoraan meren rannalla ja laatutasoltaan selvästi korkealuokkaisemmat kohteet jätettiin pois tarkastelusta, sillä ne olisivat vääristäneet laskelmaa.

Tarkastelualue käsittää postinumeroalueet 00200 ja 00210. Postinumeroalueet on merkitty liitteen 8 karttoihin 1-2. Alueilla toteutuneet kerrostaloasuntojen kaupat viimeisen vuoden ajalta Asuntojen.hintatiedot.fi -palvelun mukaan 8.4.2015 on esitetty huoneistotyypeittäin liitteen 8 taulukoissa 1-4. Kauppahintatilaston perusteella lasketut keskimääräiset neliöhinnat vanhoille kerrostaloasunnoille huoneistotyypeittäin on esitetty liitteen 8 taulukoissa 5.

Alueen täysin uusien valmiiden sekä ennakkomarkkinoinnissa olevien asuntojen myyntihintojen perusteella lasketut keskimääräiset neliöhinnat on esitelty liitteen 8 taulukoissa

6. Uusien asuntojen hinnat on selvitetty Etuovi.com -palvelusta 8.4.2015 ja mukaan otettiin neljä uudiskohdetta.

Seuraavassa taulukossa 8 on esitetty alueen uusien ja vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhintoja ja niiden erotuksia.

Taulukko 8. Ero kerrostaloasuntojen neliöhinnoissa vanhoissa ja uusissa kohteissa Lauttasaari

		Yksiöt	Kaksiot	Kolmiot	Neliöt	Kaikki asunnot
Vanhat	Kauppojen lukumäärä	17	61	42	16	136
	Keskineliöhinta €/m ²	5879	4786	4829	4707	4926
Uudet	Kauppojen lukumäärä	16	85	55	30	186
	Keskineliöhinta €/m ²	7871	7072	6666	6497	6928
Ero	%	34	48	38	38	41
	€	1992	2287	1837	1790	2002

Vanhan ja uuden kerrostalokannan keskineliöhinnan erotus on Lauttasaarella 2002 €/hu-m².

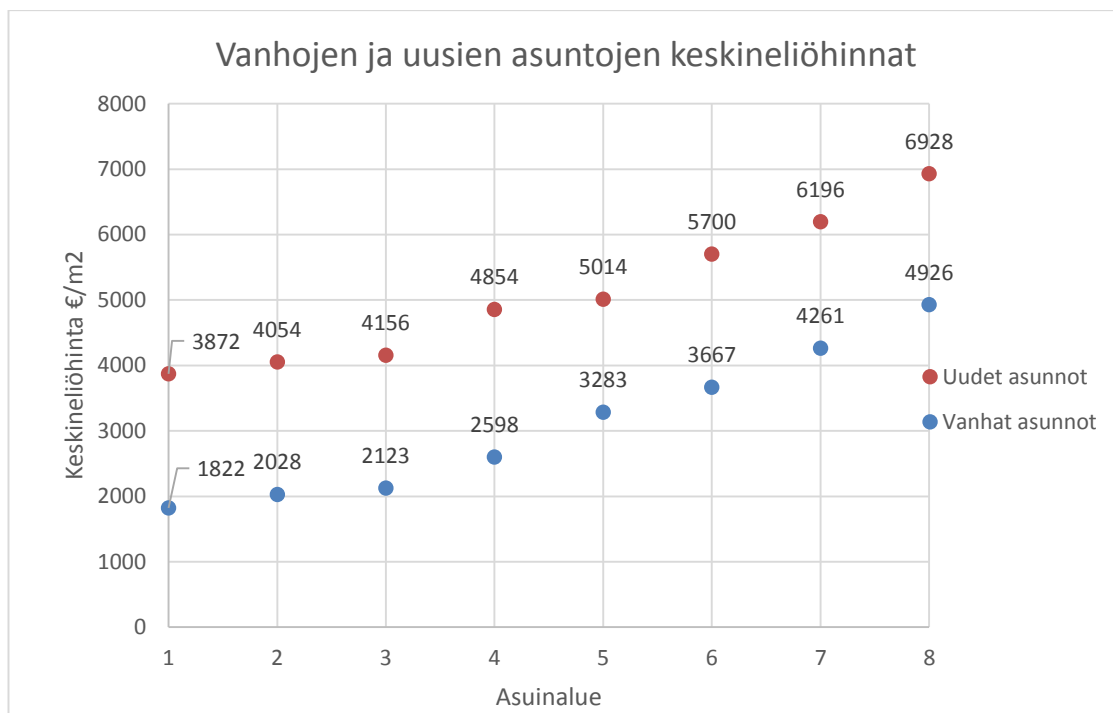
4.4.9 Yhteenveto esimerkkilaskelmista

Seuraavan taulukkoon 9 on koottu esimerkkialueiden vanhojen ja uusien asuntojen keskineliöhinnat sekä niiden väliset erot.

Taulukko 9. Vanhojen ja uusien kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat ja niiden erot esimerkialueittain

		Hervanta 33720	Lielahdi ja Lentävänniemi 33400 ja 33410	Malminkartano 00410	Vantaa 01350 ja 01360	Tikkurila 01300	Espoo 02230 ja 02170	Etelä-Haaga 00320	Lauttasaari 00200 ja 00210
Keskineliöhinnat €/m ²	Vanhat	1822	2028	2598	2133	3283	3667	4261	4926
	Uudet	3872	4054	4854	4156	5014	5700	6196	6928
Ero	%	113	100	87	96	53	55	45	41
	€	2050	2025	2256	2033	1730	2033	1934	2002

Seuraavassa kuvaajassa 1 on esitetty esimerkialueiden vanhojen ja uusien asuntojen keskineliöhinnat.



Kuvaaja 1. Vanhojen ja uusien kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat esimerkkialueittain

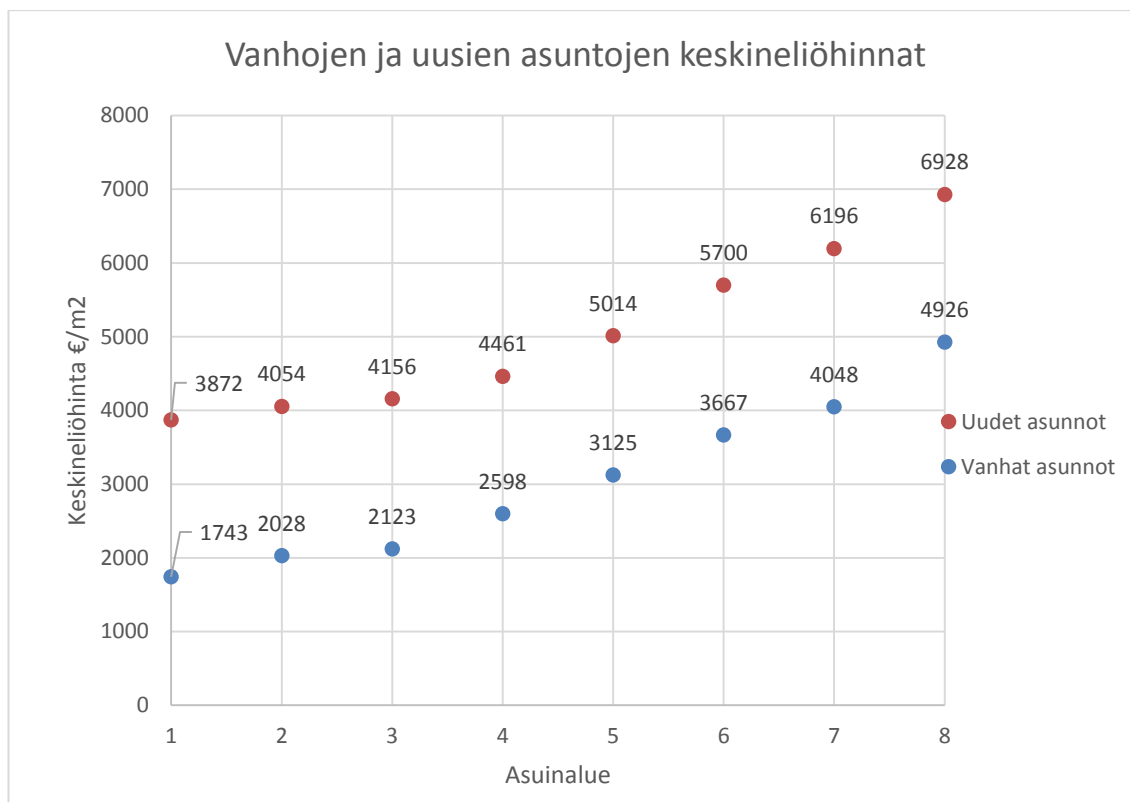
Aineiston perusteella vanhan ja uuden kerrostaloasunnon keskineliöhintojen erotus vaihtelee välillä noin 1700...2250 €/m² alueesta riippuen. Prosentuaalisesti vaihteluväli on 41...113 %. Suoraan tulosten perusteella ei siten voida edes karkeasti arvioida vanhojen asuntojen myyntihintojen perusteella mikä alueen uusien asuntojen myyntihinta voisi olla.

Laskennassa epätarkkuutta aiheuttaa ainakin se, että kaikilta tarkastelualueilta ei ole ennakkomarkkinoinnissa tai ei ole myyty tiettyjä huoneistotyyppisiä. Esimerkiksi Helsingin Malminkartanossa ei ole myyty yhtään vanhaa yksiötä, mutta yksiöitä on ennakkomarkkinoinnissa. Yksiöt ovat neliö hinnaltaan muita asuntoja kalliimpia, jolloin niiden puuttuminen laskee koko alueen keskineliöhintaa, kuten esimerkissä Malminkartanon vanhojen asuntojen keskineliöhintoja. Vastaavasti ennakkomarkkinoinnissa olevat yksiöt nostavat uusien asuntojen keskineliöhintaa Malminkartanossa, jolloin vertailuun tulee virhettä. Jos laskenta suoritetaan siten, että mukaan laskentaan otetaan vain sellaiset huoneistotyyppit joita löytyy vanhojen asuntojen myyntihintatiedoista sekä ennakkomarkkinoinnissa saadaan seuraavat taulukon 10 mukaiset tulokset. Tällä laskentatavalla itse keskineliöhinta ei enää ole vertailukelpoinen alueiden kesken, mutta keskineliöhintojen erotus pitäisi kohtuudella olla vertailukelpoinen.

Taulukko 10. Vanhojen ja uusien kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat ja niiden erot esimerkkialueittain kun huoneistotyyppien puuttuminen on huomioitu

		Hervanta 33720	Lielahdi ja Lentävänniemi 33400 ja 33410	Malminkartano 00410	Vantaa 01350 ja 01360	Tikkurila 01300	Espoo 02230 ja 02170	Etelä-Haaga 00320	Lauttasaari 00200 ja 00210
Keskineliöhinnat €/m ²	Vanhat	1743	2028	2598	2123	3125	3667	4048	4926
	Uudet	3872	4054	4461	4156	5014	5700	6196	6928
Ero	%	122	100	72	96	60	55	53	41
	€	2129	2025	1863	2033	1889	2033	2148	2002

Seuraavassa kuvaajassa 2 on esitetty esimerkkialueiden vanhojen ja uusien asuntojen keskineliöhinnat kun huoneistotyyppien puuttuminen on huomioitu.



Kuvaaja 2. Vanhojen ja uusien kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat esimerkkialueittain kun huoneistotyyppien puuttuminen on huomioitu

Aineiston perusteella vanhan ja uuden kerrostaloasunnon keskineliöhintojen erotus vaihtelee nyt välillä noin 1850...2150 €/m² jota paremmin voidaan käyttää karkeaan uudistuotannon myyntihinnan arviointiin. Näin ollen uuden kerrostaloasunnon hintaa voidaan arvioida vanhojen kerrostaloasuntojen myyntihintojen perusteella, siten, että laskettuun vanhojen asuntojen keskineliöhintaan lisätään 1850...2150 €/m².

Myyntihintaa määritettäessä on kuitenkin kiinnitettävä erityinen huomio seuraaviin seikkoihin:

- laskenta soveltuu uusille kohteille, joilla on oma tontti
- kohde on laatutasoltaan hyvää perustasoa
- alue, jolta vanhojen asuntojen myyntihinnat määritellään, tulee rajata tarkkaan, jotta se on ominaisuuksiltaan samankaltainen
 - o saman ikäinen kerrostalokanta on neliö hinnaltaan tasainen
- runsas täydennysrakentaminen ei näyttänyt kaventaneen merkittävästi keskineliöhintojen eroja uuden ja vanhan kerrostalokannan välillä

Asuntojen hintoja on hankala kuitenkin arvioida pelkästään tilastojen perusteella eikä se välttämättä aina anna oikeaa tulosta. Myyntihinta perustuu viimekädessä aina siihen, mitä asunnonostajat ovat valmiita maksamaan asunnosta ja joillakin alueilla maksuhalukkuus

on niin pieni, että rakentaminen ei taloudellisesti kannata. Ammattikiinteistvälittäjää on suositeltavaa käyttää apuna myyntihinnan arvioinnissa.

4.5 Uudisrakentamisen hankekustannukset

Tässä alaluvussa selvitetään mistä tekijöistä uudisrakentamisen hankekustannukset tyypillisimmin koostuvat. Samalla selvitetään miten nämä tekijät vaikuttavat asunto-osakeyhtiön saamaan bruttotuloon hankkeesta.

4.5.1 Rakentamiskustannuksien arviointi

Uuden asuntosaunallisen kerrostalon rakentamiskustannus pääkaupunkiseudulla tammi-kuussa 2015 oli keskimäärin 1 650 €/ke-m² (alv 0 %). Hinta ei sisällä rakennuttamis- ja suunnittelukustannuksia, tontin hintaa eikä rakentamisen aikaisen rahoituksen kustannuksia. (Haahtela&Teittinen, 2015) Hanketekijät nostavat tai laskevat neliöhintaa. Täydennysrakentamisessa rakennuksen sijoittumien keskelle vanhaa rakennuskantaa asettaa sen suunnitteluratkaisuille sekä ulkonäölle usein erityisvaatimuksia. Lisäksi uusien omistus-asuntojen laatutasoa voidaan keskimäärin pitää vuokra-asuntoja parempana. Rakennettavien asuntojen neliöhintaa nostavina hanketekijöinä tuleekin huomioida kohdekohtaisesti seuraavat summattavat prosentit:

- suunnitteluratkaisu monimuotoinen ja/tai kallis	+ 10...20 %
- rakennuksen vaippa normaali...kallis	+ 0...8 %
- sisäpuoliset pinnat tavanomainen...korkealaatuinen	+ 0...10 %
- kaluste- ja varustetaso tavanomainen...korkealaatuinen	+ 3 %
- ilmanvaihto tavanomainen...korkealuokkainen	+ 0...5 %
- pienehkö...pieni hankekoko	+ 2...5 %
- laajat aluetyöt ja/tai rakenteet	+ 3...7 %
- vaativat...vaikeat perustusolosuhteet	+ 3...15 %

(Haahtela&Kiiras, 2013)

Näin ollen täydennysrakentamishanke voi olla rakennuskustannuksiltaan jopa yli 70 % keskihintaa korkeampi, jos kaikki edellä mainitut hanketekijät täysimääräisesti nostavat rakennuskustannuksia. Tällöin rakentamisen neliökustannus on jo 2855 €/ke-m².

Hankkeen rakennuttamiskustannukset vaihtelevat välillä 7...6 % rakentamiskustannuksista kun hankekoko vaihtelee välillä 1000...4000 ke-m². Hankkeen suunnittelukustannukset vaihtelevat välillä 5,6 %...4,6 % rakentamiskustannuksista kun hankekoko vaihtelee välillä 1000...4000 ke-m². Tällöin hankekustannus ilman rahoituskustannuksia vaihtelee välillä 1825...3063 €/ke-m².

Rakentaminen tapahtuu pitkälti lainarahalla, jolloin rahoituskorkokin pitää huomioida rakentamiskustannuksissa. Uusien yrityslainojen keskimääräinen vuosikorko oli vuoden 2015 helmikuussa 2,57 % (Suomen Pankki, 2015). Jos oletetaan rakentamisen kestävän noin 12 kuukautta ja hanke rahoitetaan kokonaan lainarahalla, koron osuus hankekustannuksissa on välillä 47...79 €/ke-m², kun hankekustannukset vaihtelevat välillä 1825...3063 €/ke-m². Korkotaso ja samalla sen merkitys kustannuksissa kasvaa yleisen kansantalouden tilanteen perusteella.

4.5.2 Tonttikustannus ja rakennusoikeuden myynnistä saatava tulo

Merkittävän osan asuntorakentamisen hankekustannuksista muodostaa tontti. Täydennysrakentamishankkeen toteuttajan näkökulmasta tontin/rakennusoikeuden ostaminen on kustannus, asunto-osakeyhtiön näkökulmasta tontin/rakennusoikeuden myynti on tuloa. Tonttien myyntihintoja voi selvittää esimerkiksi Kiinteistövälitysalan Keskusliiton hintaseurantapalvelun avulla alueilta, joissa tonttikauppoja on tehty lähiaikoina. Tässä luvussa tonttikustannuksia arvioidaan kuitenkin myyntihinnan ja hankekustannuksien erotuksen avulla. Tällöin tontin myyntihintoja on mahdollista arvioida, vaikka tonttikauppoja ei olisi viime aikoina alueella tehty.

Arvioidessaan hankkeen kannattavuutta hankkeen toteuttajan on arvioitava myyntihinta, jolla asunnot voidaan myydä, hankkeen rakentamis- ja tonttikustannukset, rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset sekä hankkeen katetavoite. Rakennusliikkeen tai kiinteistösijoittajan omaperusteisen asuntotuotannon katetavoitteen voidaan ajatella olevan suurempi kuin kilpailu-urakoissa. Tämä johtuu muun muassa asuntojen myyntiriskistä, joka omaperusteisessa tuotannossa on kokonaisuudessaan hankkeen toteuttajalla.

Uusien asuntojen myyntihintaa voidaan arvioida lukujen 4.2 ja 4.3 mukaan joko suoraan uusien asuntojen myyntihintatilastojen avulla tai niiden puuttuessa epäsuorasti vanhojen asuntojen myyntihintatilastojen avulla. Hankekustannuksia voidaan arvioida luvun 4.5.1 mukaan hanketekijät huomioiden. On kuitenkin huomioitava, että hankekustannukset ilmoitetaan yksikössä €/ke-m² kun taas asuntojen myyntihinta on yksikössä €/hu-m². Rakennuksen myytävä huoneistoala (hu-m²) saadaan kun rakennuksen kerrosalasta (ke-m²) vähennetään rakennuksen yhteiskäytön tilat, kuten pesutupa, polkupyörävarastot jne. ja yhteistoiminnan tilat kuten rappukäytävät, tekniset tilat jne. Myytävän huoneistoalan suhde rakennuksen kerrosalaan on noin 0,8...0,85 (Haahtela&Kiiras, 2013, s. 159).

Keskimääräinen kilpailu-urakan työmaakate pääkaupunkiseudulla on noin 13 % (Haahtela&Kiiras, 2013, s. 315). Omaperusteisessa tuotannossa katetavoite voidaan arvioida olevan luokkaa 30...40 % arvonlisäverottomista hankekustannuksista, eli rakentamis- ja

tonttikustannuksista sekä rakennuttamis- ja suunnittelukustannuksista.¹ Katetavoite on kilpailu-urakoita suurempi muun muassa myyntiriskin vuoksi. Tämä tarkoittaa hankekustannuksiin 17...27 % lisäystä keskimääräisiin tilastoituihin hintoihin verrattuna. Katetavoite tulee laskea myös tontin kustannusosuudelle.

Rakennusmateriaalien myynti sekä rakentamis- ja konsulttipalvelut kuuluvat arvonlisäverovelvollisuuden piiriin. Arvonlisäveroprosentti ko. tuotteille ja palveluille vuonna 2015 on 24 %. Arvonlisäveroa ei makseta osakehuoneistojen eikä kiinteistöjen kaupasta. (Verohallinto, Arvonlisäverotus, 2013) Koska arvonlisäveroa ei makseta osakehuoneistojen kaupasta eikä siten myöskään hankkeen toteuttajan katteesta, arvonlisävero lasketaan katteettomista hankekustannuksista. Jos tontin osa myydään, tulee myös varainsiirtovero huomioida. Varainsiirtoveron maksaa yleensä ostaja. Vuonna 2015 varainsiirtoveroprosentti kiinteistöille on 4 % kiinteistön myyntihinnasta. (Verohallinto, 2015)

Asunto-osakeyhtiön saamaa tontin myyntituloa voidaan arvioida edellä esitetyt lähtötiedot huomioiden seuraavan menettelyn avulla. Menettelyssä esitetään ensin mistä osista asunnon myyntihinta koostuu, sen jälkeen ratkaistaan mikä voi olla tontin kustannusosuus asunnon myyntihinnasta kun myyntihinta ja hankekustannukset tiedetään ja lopulta lasketaan mikä on asunto-osakeyhtiölle tuleva myyntitulo tontin/rakennusoikeuden myynnistä. On huomattava, että tässä laskennassa ei vielä ole mukana maankäyttömaksuja, kaavoituskuluja, mahdollista asunto-osakeyhtiölle tulevaa yhteisöveroa eikä muita mahdollisia kuluja kuten purkukuluja tai pysäköintipaikkojen uudelleen rakentamisen kuluja, jotka pienentävät asunto-osakeyhtiölle tulevaa tontin myyntituloa.

Asunnon myyntihinnan voidaan ajatella koostuvan seuraavista osista ja esittää tulona:

$$\text{Asunnon myyntihinta} = \text{katteettomat hankekustannukset} + \text{katetavoite} + \text{alv} + \text{rahoituskulut} + \text{tonttikustannukset} \quad (1)$$

Katteettomat rakennuskustannukset saadaan, kun tilastojen mukaisista rakentamiskustannuksista vähennetään kate. Keskimääräisenä kilpailu-urakoiden katteena käytetään laskennassa 13 %, jolloin:

$$\text{Katteeton hankekustannus} = \text{hankekustannus} * 100 \% / 113 \% \quad (2)$$

Katetavoite saadaan kun katteettomat hankekustannukset kerrotaan katetavoiteprosentilla:

$$\text{Katetavoite} = \text{katteettomat hankekustannukset} * \text{katetavoiteprosentti} \quad (3)$$

¹ Katetavoitteet omaperusteisissa hankkeissa on arvioinut A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy:n rakennuttajapäällikkö Anssi Ticklén

Arvonlisäveron osuus lasketaan katteettomista hankekustannuksista ja kun verokanta on 24 %, veron osuus on:

$$\text{Arvonlisäveron osuus} = \text{katteeton hankekustannus} * 24 \% / 100 \% \quad (4)$$

Rakentamisen rahoituksen kulut ilman tontin rahoituksen kuluja puolestaan ovat:

$$\text{Rahoituskulut} = (\text{katteeton hankekustannus} + \text{alv}) * \text{rahoitusvuosikorko} / 100 \% * \text{rakennusaika (kk)} / 12 \text{ kk} \quad (5)$$

Asunnon myyntihinnan kaavasta voidaan ratkaista tonttikustannusten osuus:

$$\text{Tonttikustannus} = \text{asunnon myyntihinta} - \text{katteettomat hankekustannukset} - \text{kate- tavoite} - \text{alv} - \text{rahoituskulut} \quad (6)$$

Asunnon myyntihinta (€/hu-m²) tulee muuttaa vielä vertailukelpoisen muotoon €/ke-m² Haahtela&Kiiras, 2013, s 159 mukaan, jolloin tonttikustannuksiksi saadaan:

$$\text{Tonttikustannus} = 0,8...0,85 * \text{asunnon myyntihinta} - \text{katteettomat hankekustannukset} - \text{kate- tavoite} - \text{alv} - \text{rahoituskulut} \quad (7)$$

Kun kaavaan (7) sijoitetaan kaavat (2-5) tulee tonttikustannus muotoon:

$$\text{Tonttikustannus} = 0,8...0,85 * \text{asunnon myyntihinta} - \text{hankekustannus} * 100 \% / 113 \% - \text{katteettomat hankekustannukset} * \text{kate- tavoiteprosentti} - \text{katteeton hankekustannus} * 24 \% / 100 \% - (\text{katteeton hankekustannus} + \text{alv}) * \text{rahoitusvuosikorko} / 100 \% * \text{rakennusaika (kk)} / 12 \text{ kk} \quad (8)$$

Nyt ratkaistusta hankkeen toteuttajalle tulevasta tonttikustannuksesta tulee vähentää vielä tontin kateosuus, tontin rahoituskustannukset sekä varainsiirtoveron osuus, jotta saadaan selville asunto-osa-omistajan saaman myyntitulon osuus tonttikustannuksista. Asunto-osa-omistajan saamaa tontin myyntituloa merkitään kirjaimella x .

Hankkeen toteuttajan tonttikustannus voidaan siten esittää tulona myös seuraavasti

$$\text{Tonttikustannus} = x + \text{tontin kateosuus} + \text{varainsiirtovero} + \text{tontin rahoituskulut} \quad (9),$$

jossa

$$\text{Tontin kateosuus} = x * \text{kate- tavoiteprosentti} / 100 \% \quad (10)$$

$$\text{Varainsiirtovero} = x * \text{varainsiirtoveroprosentti} / 100 \% \quad (11)$$

$$\text{Tontin rahoituskulut} = \text{rahoitusvuosikorkoprosentti} / 100 \% * \text{rakennusaika (kk)} / 12 \text{ kk} * (x + x * \text{varainsiirtoveroprosentti} / 100 \%) \quad (12)$$

Mikäli rakennusoikeus myydään suunnatulla osakeannilla, varainsiirtoveroprosentti merkitään kaavaan (11) nolllaksi.

Kun kaavaan (9) sijoitetaan kaavat (10-12) tulee tonttikustannus muotoon

$$\text{Tonttikustannus} = x + x * \text{katetavoiteprosentti} / 100 \% + x * \text{varainsiirtoveroprosentti} / 100 \% + \text{rahoitusvuosikorkoprosentti} / 100 \% * \text{rakennusaika (kk)} / 12 \text{ kk} * (x + x * \text{varainsiirtoveroprosentti} / 100 \%) \quad (13)$$

Otetaan myyntitulon osuus x yhteiseksi tekijäksi

$$= x * (1 + \text{katetavoiteprosentti} / 100 \% + \text{varainsiirtoveroprosentti} / 100 \% + \text{rahoitusvuosikorkoprosentti} / 100 \% * \text{rakennusaika (kk)} / 12 \text{ kk} * (1 + \text{varainsiirtoveroprosentti} / 100 \%)) \quad (14),$$

jolloin yhtälöstä voidaan nyt ratkaista tontin myyntitulon osuus x

$$x = \text{tonttikustannus} / (1 + \text{katetavoiteprosentti} / 100 \% + \text{varainsiirtoveroprosentti} / 100 \% + \text{rahoitusvuosikorkoprosentti} / 100 \% * \text{rakennusaika (kk)} / 12 \text{ kk} * (1 + \text{varainsiirtoveroprosentti} / 100 \%)) \quad (15),$$

jossa tonttikustannus on kaavan (8) mukaan laskettu tonttikustannus.

Esimerkki:

Lasketaan tapaus, jossa asunto-osakeyhtiö myy tontin osan hankkeen toteuttajalle. Asuntojen myyntihinnaksi arvioidaan 5000 €/hu-m² ja suhteeksi hu-m² / ke-m² = 0,8. Katteelliseksi hankekustannuksiksi arvioidaan 2100 €/ke-m² ja katetavoitteeksi 40 %. Rahoitusvuosikorko on 3 % ja rakennusaika 12 kk. Arvonlisäverokanta on 24 % ja varainsiirtoverokanta 4 %

$$\text{Katteen hankekustannus} = 2100 \text{ €/ke-m}^2 / 113 \% * 100 \% = 1859 \text{ €/ke-m}^2$$

$$\text{Katetavoite} = \text{katteen hankekustannus} * 40 \% / 100 \% = 744 \text{ €/ke-m}^2$$

$$\text{Arvonlisäveron osuus} = (\text{katteen hankekustannus}) * 24 \% / 100 \% = 447 \text{ €/ke-m}^2$$

$$\text{Rahoituskulut} = (\text{katteen hankekustannus} + \text{alv}) * \text{rahoitusvuosikorko} / 100 \% = (1859 \text{ €/ke-m}^2 + 447 \text{ €/ke-m}^2) * 3 \% / 100 \% = 70 \text{ €/ke-m}^2$$

Tällöin tonttikustannus saa olla:

$$\text{Tonttikustannus} = 0,85 * \text{myyntihinta} - \text{katteettomat hankekustannukset} - \text{katetavoite} - \text{alv} - \text{rahoituskulut} = (0,85 * 5000 \text{ €}) \text{ ke-m}^2 - 1859 \text{ €/ke-m}^2 - 744 \text{ €/ke-m}^2 - 447 \text{ €/ke-m}^2 - 70 \text{ €/ke-m}^2 = 1130 \text{ €/ke-m}^2$$

Kun tonttikustannuksesta vähennetään kate, varainsiirtovero sekä rahoituskustannukset saadaan selville asunto-osakeyhtiön tontin/rakennusoikeuden myynnistä saama tulo x :

$$\begin{aligned}
 x &= \text{tonttikustannus} / (1 + \text{katetavoiteprosentti} / 100 \% + \text{varainsiirtoveroprocentti} / 100 \% + \text{rahoitusvuosikorkoprocentti} / 100 \% * \text{rakennusaika (kk)} / 12 \text{ kk} * (1 + \text{varainsiirtoveroprocentti} / 100 \%)) \\
 &= 1130 \text{ €/ke-m}^2 / (1 + 0,4 + 0,04 + 0,03 * (1 + 0,04)) = 1130 \text{ €/ke-m}^2 / 1,47 \\
 &= 768 \text{ €/ke-m}^2
 \end{aligned}$$

Tontin kateosuus on 308 €/ke-m², varainsiirtovero on 31 €/ke-m² ja tontin rahoituskustannus on 24 €/ke-m².

Seuraavin taulukoihin 11 - 13 on laskettu esimerkkien mukaan asunto-osakeyhtiön tontin/rakennusoikeuden myynnistä saaman bruttotulon määrä €/ke-m² eri myyntihinnoilla, hankekustannuksilla sekä katetavoitteilla. Taulukot on värikoodattu sen mukaan kuinka mahdollinen kaupallisessa mielessä hanke, ja sitä kautta asunto-osakeyhtiön saama tulo on. Vihreällä on merkitty alue, jossa hanke on kannattava asunto-osakeyhtiön ja toteuttajan näkökulmasta sekä sen myyntihinta suhteessa laatutasoon on markkinoita kiinnostava. Keltaisella merkitty alue ei välttämättä ole riittävän kannattava asunto-osakeyhtiön tai toteuttajan kannalta tai se ei ole markkinoita kiinnostava. Punainen alue on puolestaan tappiollinen tai epärealistinen hinta-laatusuhteeltaan.

Väripsyöhykkeiden rajat on määritetty siten, että taulukon yläosassa punaisella on merkitty hankkeet, joissa rakennuskustannukset ovat liian suuret myyntihintaan nähden eikä hankkeen toteuttaja siten enää voisi maksaa tontista mitään asunto-osakeyhtiölle valitulla katetavoitteella. Taulukon yläosassa vihreän psyöhykkeen raja on määritelty niin, että asunto-osakeyhtiön bruttotuotto hankkeesta on vähintään 375 €/ke-m² ja siten netto-tuotoksi voi karkeasti arvioida noin 250 €/ke-m². Taulukon alaosassa psyöhykkeiden rajojen asettamiselle on vaikeaa antaa tarkkoja kriteereitä, sillä tällaisissa hankkeissa tarvitaan tarkempaa paikkakohtaista arviointia, mikä voi olla rakentamiskustannusten ja myyntihinnan suhde, jotta kohde on vielä asuntomarkkinoita kiinnostava. Lisäksi on muistettava, että kaikki hankekustannuksia nostavat hanketekijät eivät ole sellaisia, jotka nostaisivat kohteen myyntihintoja. Esimerkiksi vaikeat perustusolosuhteet nostavat hankekustannuksia, mutta täysimääräisesti ne eivät voi nostaa myyntihintoja. Taulukot ovatkin siten tarkoitettu vain tontin myyntihinnan karkeaan arviontiin.

Taulukko 11. Rakennusoikeuden myyntitulo katetavoiteprosentilla 30 %

			Hankekustannukset €/ke-m ² (alv 0 %)										
			1825	1950	2075	2200	2325	2450	2575	2700	2825	2950	3075
Uuden asunnon myyntihinta €/hu-m ²	3500	Myynti	312	185	57	-70	-197	-324	-451	-579	-706	-767	-960
		Suunnattu osakeanti	322	190	59	-72	-203	-334	-465	-597	-728	-790	-990
	3750	Myynti	467	340	212	85	-42	-169	-297	-424	-551	-612	-805
		Suunnattu osakeanti	481	350	219	88	-43	-175	-306	-437	-568	-631	-830
	4000	Myynti	622	495	367	240	113	-14	-142	-269	-396	-457	-650
		Suunnattu osakeanti	641	510	379	248	116	-15	-146	-277	-408	-471	-671
	4250	Myynti	777	650	522	395	268	141	13	-114	-241	-302	-496
		Suunnattu osakeanti	801	670	539	407	276	145	14	-117	-248	-311	-511
	4500	Myynti	932	805	677	550	423	296	168	41	-86	-147	-341
		Suunnattu osakeanti	961	830	698	567	436	305	174	42	-89	-151	-351
	4750	Myynti	1087	960	832	705	578	451	323	196	69	8	-186
		Suunnattu osakeanti	1120	989	858	727	596	465	333	202	71	8	-191
	5000	Myynti	1242	1115	987	860	733	606	478	351	224	163	-31
		Suunnattu osakeanti	1280	1149	1018	887	756	624	493	362	231	168	-32
	5250	Myynti	1397	1270	1142	1015	888	761	633	506	379	318	124
		Suunnattu osakeanti	1440	1309	1178	1047	915	784	653	522	391	328	128
	5500	Myynti	1552	1425	1297	1170	1043	916	788	661	534	473	279
		Suunnattu osakeanti	1600	1469	1337	1206	1075	944	813	682	550	488	288
	5750	Myynti	1707	1579	1452	1325	1198	1071	943	816	689	628	434
		Suunnattu osakeanti	1760	1628	1497	1366	1235	1104	973	841	710	647	448
	6000	Myynti	1862	1734	1607	1480	1353	1226	1098	971	844	783	589
		Suunnattu osakeanti	1919	1788	1657	1526	1395	1263	1132	1001	870	807	608
	6250	Myynti	2017	1889	1762	1635	1508	1380	1253	1126	999	938	744
		Suunnattu osakeanti	2079	1948	1817	1686	1554	1423	1292	1161	1030	967	767
6500	Myynti	2172	2044	1917	1790	1663	1535	1408	1281	1154	1093	899	
	Suunnattu osakeanti	2239	2108	1977	1845	1714	1583	1452	1321	1189	1127	927	
6750	Myynti	2327	2199	2072	1945	1818	1690	1563	1436	1309	1248	1054	
	Suunnattu osakeanti	2399	2268	2136	2005	1874	1743	1612	1480	1349	1287	1087	
7000	Myynti	2482	2354	2227	2100	1973	1845	1718	1591	1464	1403	1209	
	Suunnattu osakeanti	2558	2427	2296	2165	2034	1903	1771	1640	1509	1446	1247	
		Mahdollisuus hyvään tuottoon ja asunnon hintalaatusuhde markkinoita kiinnostava											
		Mahdollisuus hyvään tuottoon, mutta asuntojen hinta-laatusuhde ei markkinoita kiinnostava tai tuotto vaatimatonta											
		Tappiollinen hnake tai asunnon myyntihinta täysin epärealistinen laatutasoon nähden											

Taulukko 12. Rakennusoikeuden myyntitulo katetavoiteprosentilla 35 %

[illegible]

2014c). Esimerkiksi, jos asunto-osakeyhtiön omistamalle tontille kaavoitetaan rakennusoikeutta lisää 3000 ke-m² ja rakennusoikeuden arvoksi arvioidaan 500 €/ke-m², perii kaupunki kiinteistön arvonnoususta maankäyttökorvausta $(500 \text{ €/ke-m}^2 * 3000 \text{ ke-m}^2 - 1\text{M€}) * 35 \% = 175.000,00 \text{ €}$.

Vantaalla vastaava maankäyttösopimuskorvaus lasketaan ilman perusvähennystä. Maankäyttösopimuskorvaus on 35 % tontin arvioidusta arvonnoususta. Siten vastaavan esimerkin maankäyttösopimuskorvaus Vantaalla on $(500 \text{ €/ke-m}^2 * 3000 \text{ ke-m}^2) * 35 \% = 525.000,00 \text{ €}$. Arvonnousua vähentävänä tekijänä huomioidaan kuitenkin esimerkiksi vanhojen rakennusten/rakennelmien purkukulut, maanpuhdistuksen kulut sekä uuden rakennuksen tieltä poistuvien pysäköintipaikkojen korvaamisen kulut uusilla vanhaa rakennusta palvelevilla rakenteellisilla pysäköintipaikoilla. (Rinkinen, 2014) Esimerkiksi, jos talon alle jää 20 autopaikkaa ja ne korvataan uusilla pysäköintipaikoilla pysäköintihallissa, jossa yhden autopaikan hinnaksi voidaan arvioida 20.000 € (alv 24 %), maankäyttösopimuskorvaus on $(500 \text{ €/ke-m}^2 * 3000 \text{ ke-m}^2) * 35 \% - 20.000,00 \text{ €/kpl} * 20 \text{ kpl} = 125.000,00 \text{ €}$.

Espoossa täydennysrakentamisen lisärakennusoikeuden maankäyttömaksu on 40...60 % siltä osalta, joka ylittää 300.000,00 €. (Espoon kaupunki, 2014b) Esimerkkitapauksessa maankäyttömaksu on Espoossa siten pienimmillään 480.000,00 € ja korkeimmillaan 720.000,00 €.

4.6.2 Täydennysrakentamisesta saatavien tulojen verotus

Tontin tai tontin osan myyntivoitto, lisärakennusoikeuden myynti vanhan yhtiön ulkopuolelle sekä kaikki muut täydennysrakennushankkeen mahdollisista tuloista suunnattua osakeantia lukuun ottamatta ovat asunto-osakeyhtiölle saman vuoden verotettavaa tuloa. (Nykänen et al, 2013, s. 74) Vuonna 2015 yhteisöveroprosentti on 20 % (Verohallinto, 2013). Veron merkitys on iso arvioitaessa hankkeen taloudellista kannattavuutta. Usein asunto-osakeyhtiön talous on verotussyistä järjestetty niin, että yhtiö tekee nollatulosta.

Yhteisöveron määrää voi pienentää tai kokonaan poistaa, jos tulonansaintavuoden kirjanpitoon on löydettävissä riittävä määrä verotukseen kelpaavia ylimääräisiä poistoja ja kuluja, kuten peruskorjaushankkeen kuluja (Nykänen et al, 2013, s. 75) Kuitenkin, jotta peruskorjauskulut kohdistuisivat samalle tilikaudelle rakennusoikeuden/tontin myyntitulon kanssa, pitää asunto-osakeyhtiössä jo ennen tai viimeistään samanaikaisesti asemakaavan muutosprosessin kanssa suunnitella vanhan rakennuskannan peruskorjaushankkeita. Asemakaavoituksen luonteen vuoksi on kuitenkin hankalaa tarkasti ennustaa koska asemakaava saa lainvoiman ja asunto-osakeyhtiö tuloa rakennusoikeuden/tontin myynnistä ja siten yhteen sovittaa peruskorjaushankkeen kulujen kohdistuminen rakennusoikeuden/tontin myyntitulon kanssa samalle tilikaudelle. Peruskorjaushankkeen kulujen ja rakennusoikeuden myyntitulon kohdistuminen samaan tilikauteen vaatiikin erittäin huolel-

lista suunnittelua ja hankkeen koordinoitua. On muistettava myös, että kaikissa täydennysrakentamiseen sopivissa asunto-osakeyhtiössä ei välttämättä edes ole suuria korjaustarpeita, joihin täydennysrakennushankkeen tuloa voitaisiin käyttää, jolloin hankkeen tuotto voi kokonaisuudessaan altistua yhteisöverolle. (Hartiala et al, 2012, s. 37)

Vähennykseen kelpaavia peruskorjauskuluja voivat olla esimerkiksi linjasaneerauksen, vesikaton korjauksen tai julkisivujen kunnostuksen kulut. Kuitenkaan kaikki korjauskulut kokonaisuudessaan eivät ole vähennyskelpoisia, jos niiden katsotaan nostavan kohteen laatutasoa. Tällöin ne katsotaan perusparannusmenoina. Esimerkiksi putkiremontin yhteydessä rakennettujen asunto-saunojen kustannukset ovat perusparannusmenoja, jos saunoja ei ole asunnoissa alkuperäisesti ollut. Samoin perusparannusmenoksi katsotaan esimerkiksi julkisivun lisälämmöneristämisen kulut, vaikka julkisivun remontin kulut muuten ovat vähennyskelpoisia peruskorjausmenoja. Muilla verotukseen kelpaavilla poistoilla kuten samalla tontilla sijaitsevien rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannuksien 7 % vuotuisella poistolla tai asemakaavahankkeen konsulttikulujen vähentämisellä tulonhankkimiskuluna on hyvin pieni merkitys hankkeen kannattavuudelle, joten niitä ei tämän luvun laskelmissa huomioida.

Veron suuruuden arvioinnissa käytetään esimerkkinä taas hankekokoa 3000 ke-m² ja rakennusoikeuden hintana 500 €/ke-m². Autopaikkoja rakennetaan autohalliin 20 kpl, josta kulut ovat 400.000,00 € (alv 24 %). Maankäyttömaksut ovat luvun 4.6.1 mukaan Helsingissä 175.000,00 € ja Vantaalla 125.000,00 €. Maankäyttömaksut saa vähentää verotuksessa tulonhankkimiskuluina. Jos muita vähennyksiä kuin maankäyttömaksut ei verotukseen ole löydettävissä, on veron suuruus Helsingissä sijaitsevassa asunto-osakeyhtiössä $(3000 \text{ ke-m}^2 * 500 \text{ €/ke-m}^2 - 175.000,00 \text{ €}) * 20 \% = 265.000,00 \text{ €}$. Vantaalla sijaitsevassa asunto-osakeyhtiössä vastaava vero olisi $(3000 \text{ ke-m}^2 * 500 \text{ €/ke-m}^2 - 125.000,00 \text{ €}) * 20 \% = 275.000,00 \text{ €}$ kun autopaikkojen rakentamisen kulut huomioidaan maankäyttömaksussa.

Suunnatusta osakeannista, jossa asunnot rakennetaan osaksi vanhaa yhtiötä, saatava tulo on asunto-osakeyhtiölle verovapaata osakepääomaa, joka voidaan rahastoida tulevia korjaushankkeita varten. Tällä tavoin rahastoitu raha tulee käyttää viiden vuoden kuluessa asunto-osakeyhtiön korjaamiseen. (Lukkarinen et al, 2011)

4.6.3 Pysäköinnin järjestämisen kulut

Keskimääräisen pysäköintipaikan koko asuntopaikoituksessa on $2,5 \times 5 \text{ m} = 12,5 \text{ m}^2$. Kun mukaan otetaan ajoväylät, rampit, istutusalueet jne., kokonaistilantarve yhdelle pysäköintipaikalle maanpäällisessä pysäköinnissä on 23...27 m² ja autohallissa/pysäköintirakennuksessa 20...30 m²/ap luiskatyypistä riippuen. (RT 98-10987 ja RT 98-10986) Keskimääräisesti laskennassa tässä tutkimuksessa käytetään arvoa 25 m²/pysäköintipaikka sekä maanpäällisessä, että laitospysäköinnissä.

Erikseen rakennettavan kylmän pysäköintihallin rakennuskustannus on keskimäärin 797 €/m² ja esimerkiksi talon alle rakennettavan pysäköintihallin rakentamiskustannus on keskimäärin 1008 €/m² kun rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset ovat 14,4 % rakentamiskustannuksista (Haahtela&Kiiras, 2013, s. 163, s. 307 ja s. 311, hintaindeksi 2015 = 85). Näin ollen erillisessä maanpäällisessä pysäköintihallissa pysäköintipaikan kustannus on 19.925,00 €/ap. Talon alle rakennettavassa pysäköintihallissa pysäköintipaikan hinta on 25.200,00 €/ap. Maanpäällisen pysäköintipaikan hinnaksi voidaan arvioida 7.000,00 €/ap ja kallioluolassa autopaikka maksaa noin 50.000,00 €/ap².

Jos esimerkkinä käytetään jälleen tilannetta, jossa uuden rakennuksen tieltä pitää korvata 20 autopaikkaa, tulee tästä kustannuksia asunto-osaakeyhtiölle:

- maanpäällinen pysäköinti	20 ap * 7000,00 €/ap	= 140.000,00 €
- autohallipysäköinti	20 ap * 19.925,00 €/ap	= 398.500,00 €
- autohalli talon kellarissa	20 ap * 25.200,00 €/ap	= 504.000,00 €
- kallioluolapysäköinti	20 ap * 50.000,00 €/ap	= 1.000.000,00 €

Pysäköinnin uudelleen järjestämisen kustannukset voivat siten olla erittäinkin huomattavia hankkeesta saatuun tuloon verrattuna, jos uusi täydennysrakennettava rakennus joudutaan sijoittamaan vanhalle parkkipaikalle tai muuten pysäköintipaikkoja joudutaan korvaamaan hankkeessa paljon. Tämän vuoksi myös pysäköintipaikkannormilla ja kaavamääräyksillä on suuri merkitys hankkeen taloudellisen kannattavuuden arvioinnissa.

4.6.4 Asemakaavahankkeen kehittämiskulut

Asunto-osaakeyhtiö tarvitsee hankkeeseensa ammattitaitoisen rakennuttajan ja arkkitehdin, joiden kanssa hanke suunnitellaan ja asemakaavan muutosprosessi viedään läpi. Rakennuttajakonsultin ja arkkitehdin kustannukset riippuvat useimmiten suoraan hankkeeseen käytettyjen työtuntien määrästä. Työtuntien määrä taas vaihtelee suuresti hankkeen haastavuudesta riippuen.

Kokonaisuudessaan pienehkön hankkeen rakennuttamisen kustannukset ovat noin 7 % koko hankkeen kustannuksista (Haahtela&Kiiras, 2013, s. 301). Rakennuttajakonsultin ja arkkitehdin kulujen asemakaavavaiheessa voidaan suuruusluokaltaan arvioida olevan noin 1...1,5 % koko hankkeen kustannuksista. Karkeaa arviota voidaan käyttää, sillä kehittämiskustannusten osuutta voidaan pitää verrattain pienenä muihin asunto-osaakeyhtiölle tuleviin kuluihin nähden. Käytetään esimerkkinä taas hanketta jonka laajuus on 3000 ke-m² ja rakentamiskustannukset ovat 2100 €/ke-m². Tällöin hankkeen kokonaiskustannukset ovat 6.300.000,00 €, josta asemakaavavaiheen rakennuttamistehtävien osuus on siten 63.000,00...94.500,00 €.

² Kustannukset on arvioinut A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy:n toimialajohtaja Juhani Karhu

4.7 Kokonaiskustannukset ja asunto-osakeyhtiön saama taloudellinen hyöty

Merkittävimmät täydennysrakentamisesta asunto-osakeyhtiölle aiheutuvat kustannukset ovat:

- maankäyttömaksut
- asunto-osakeyhtiön tilikauden voitosta maksettava yhteisövero
- pysäköintipaikkojen uudelleen rakentamisen kulut
- asemakaavahankkeen kehittämiskulut

Maankäyttömaksuihin voi saada kevennyksiä kaupungista riippuen esimerkiksi pysäköintipaikkojen uudelleen rakentamisen kulujen, purkukulujen tai tonttiolosuhteiden takia. Asunto-osakeyhtiöllä voi myös olla ylimääräisiä poistoja samaan tilikauteen, jolle tontin/rakennusoikeuden myyntitulo kohdistuu. Nämä poistot voivat olla esimerkiksi peruskorjauskuluja. Tällöin myyntitulosta tarvitsee maksaa vähemmän tai ei lainkaan yhteisöveroa.

Asunto-osakeyhtiön saama tulo tontin/rakennusoikeuden myynnistä riippuu kahdesta seikasta:

- mikä on rakennusoikeuden myynnistä saatava tulo (€/ke-m²)
- mikä on täydennysrakentamishankkeen mahdollinen koko (ke-m²)

Asunto-osakeyhtiön saama nettotuloa rakennusoikeuden myynnistä valotetaan kahdella esimerkillä

Esimerkki

Käytetään luvun 4.5.2 esimerkistä saatua rakennusoikeuden myynnistä saatavaa tuloa 768 €/ke-m². Samaa arvoa käytetään myös tontin arvonnousun määrittämisessä. Hanke sijaitsee Helsingissä, jossa maankäyttömaksu on 35 % arvioidusta kiinteistön arvonnoususta ja perusvähennys 1 M€. Käytetään tässäkin esimerkissä hankekokoa 3000 ke-m². Pysäköintipaikkoja joudutaan korvaamaan 20 kappaletta uuden rakennuksen alle tulevaan parkkihalliin, jolloin yhden autopaikan kustannukseksi arvioidaan luvun 4.6.3 mukaan 25.200,00 €/ap. Vanhan kiinteistön koko on 2500 hu-m². Vanhaan kiinteistöön tehdään samalla linjasaneeraus, jonka kustannus on 600 € hu-m². Kulut linjasaneerauksesta ja pysäköintipaikkojen rakentamisesta kohdistuvat samalle tilikaudelle tontin osan myyntitulon kanssa. Asemakaavahankkeen kehittämiskustannuksiksi arvioidaan luvun 4.6.4 mukaan 85.000,00 €.

Rakennusoikeuden myynnistä asunto-osakeyhtiön saama bruttotulo (arvonnousu) on:

$$\begin{aligned} \text{Rakennusoikeuden myyntitulo} &= \text{rakennusoikeuden myyntitulo/ke-m}^2 * \text{hankekoko} \\ &= 768 \text{ €/ke-m}^2 * 3000 \text{ ke-m}^2 = 2.304.000,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Maankäyttömaksun suuruus on:

$$\begin{aligned} \text{Maankäyttömaksu} &= (\text{arvonnousu} - \text{perusvähennys}) * \text{maankäyttökorvauspro-} \\ \text{sentti} &= (2.304.000,00 \text{ €} - 1.000.000,00 \text{ €}) * 35 \% = 456.400,00 \text{ €} \quad (16) \end{aligned}$$

Pysäköintipaikkojen uudelleen rakentaminen arvonlisävero huomioiden maksaa:

$$\begin{aligned} \text{Pysäköintipaikkojen kulut} &= \text{paikkakustannus €/ap} * \text{pysäköintipaikkojen luku-} \\ &\text{määrä} * 1,24 = 25.200,00 \text{ €/ap} * 20 \text{ ap} * 1,24 = 624.960,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Tulonansaintavuoden perusparannuspoistot, eli tässä tapauksessa linjasaneerauksen kokonaiskustannukset arvonlisävero huomioiden:

$$\begin{aligned} \text{linjasaneerauksen kustannukset} &= 2500 \text{ hu-m}^2 * 600 \text{ €/hu-m}^2 * 1,24 = 1.860.000,00 \\ &\text{€} \end{aligned}$$

Asemakaavahankkeen kehittämiskulut arvonlisävero huomioiden:

$$105.400,00 \text{ €}$$

Yhteisöveron määrä lasketaan seuraavasti:

$$\begin{aligned} \text{yhteisövero} &= (\text{rakennusoikeuden myyntitulo} - \text{maankäyttömaksut} - \text{perusparan-} \\ &\text{nuskulujen poistot (linjasaneeraus)}) * \text{yhteisveroprosentti} = (2.304.000,00 \text{ €} - \\ &456.400,00 \text{ €} - 1.860.000,00 \text{ €}) * 20 \% = - 2.480,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Veron suuruus osoittautui negatiiviseksi, eli sitä ei peritä.

Rakennusoikeuden myynnistä saatu nettotulo voidaan nyt laskea tulona:

$$\begin{aligned} \text{Rakennusoikeuden nettomyyntitulo} &= \text{rakennusoikeuden myyntitulo} - \text{maankäyttö-} \\ &\text{maksut} - \text{pysäköintipaikkojen rakentamisen kulut} - \text{kehittämiskulut} = 2.304.000,00 \\ &\text{€} - 456.400,00 \text{ €} - 624.960,00 \text{ €} - 105.400,00 \text{ €} = \mathbf{1.117.240,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Rakennusoikeuden nettomyyntitulo on **372 €/ke-m²**

Esimerkki

Käytetään rakennusoikeuden myynnistä saatavana tulona 450 €/ke-m² ja hankekokona 2000 ke-m². Hanke sijaitsee Vantaalla, jossa maankäyttömaksu on 35 % arvioidusta kiinteistön arvonnoususta ilman perusvähennystä. Pysäköintipaikkoja joudutaan korvaamaan 10 kappaletta uuden rakennuksen alle tulevaan pysäköintihalliin hintaan 25.200,00 €/ap.

Vantaalla vanhaa rakennusta palvelevien uusien rakenteellisten pysäköintipaikkojen kulut voidaan vähentää maankäyttömaksusta. Vanhan kiinteistön koko on 1500 hu-m². Vanhaan kiinteistöön tehdään samalla julkisivuremontti, jonka kustannus on 200 €/hu-m². Kulut julkisivuremontista ja autopaikkojen rakentamisesta kohdistuvat samalle tilikaudelle tontin osan myyntitulon kanssa. Asemakaavahankkeen kehittämiskustannuksiksi arvioidaan 75.000,00 €.

Rakennusoikeuden myynnistä asunto-osakeyhtiön saama bruttotulo (arvonnousu) on:

$$\begin{aligned} \text{Rakennusoikeuden myyntitulo} &= \text{rakennusoikeuden myyntitulo/ke-m}^2 * \text{hankekoko} \\ &= 450 \text{ €/ke-m}^2 * 2000 \text{ ke-m}^2 = 900.000,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Pysäköintipaikkojen uudelleen rakentaminen arvonnlisävero huomioiden maksaa:

$$\begin{aligned} \text{Pysäköintipaikkojen kulut} &= \text{paikkakustannus €/ap} * \text{pysäköintipaikkojen lukumäärä} * 1,24 = 25.200,00 \text{ €/ap} * 10 \text{ ap} * 1,24 = 312.480,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Maankäyttömaksun suuruus on:

$$\begin{aligned} \text{Maankäyttömaksu} &= \text{arvonnousu} * \text{maankäyttökorvausprosentti} - \text{pysäköintipaikkojen rakentamiskulut} = 900.000,00 \text{ €} * 35 \% - 312.480,00 = 2.520,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Tulonansaintavuoden perusparannuspoistot, eli tässä tapauksessa julkisivuremontin kokonaiskustannukset arvonnlisävero huomioiden:

$$\begin{aligned} \text{julkisivuremontin kustannukset} &= 1500 \text{ hu-m}^2 * 200 \text{ €/hu-m}^2 * 1,24 = 372.000,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Asemakaavahankkeen kehittämiskulut arvonnlisävero huomioiden:

$$93.000,00 \text{ €}$$

Yhteisöveron määrä lasketaan seuraavasti:

$$\begin{aligned} \text{yhteisövero} &= (\text{rakennusoikeuden myyntitulo} - \text{maankäyttömaksut} - \text{perusparannuskulujen poistot (julkisivuremontti)}) * \text{yhteisöveroprosentti} = (900.000,00 \text{ €} - 2.520,00 \text{ €} - 372.000,00 \text{ €}) * 20 \% = 105.096,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Rakennusoikeuden myynnistä saatu nettotulo voidaan nyt laskea tulona:

$$\begin{aligned} \text{Rakennusoikeuden nettomyyntitulo} &= \text{rakennusoikeuden myyntitulo} - \text{maankäyttömaksut} - \text{pysäköintipaikkojen rakentamisen kulut} - \text{kehittämiskulut} - \text{yhteisövero} = 900.000,00 \text{ €} - 2.520,00 \text{ €} - 312.480,00 \text{ €} - 93.000,00 \text{ €} - 105.096,00 \text{ €} = 386.904,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Rakennusoikeuden nettomyyntitulo on **193 €/ke-m²**

Seuraaviin taulukoihin on laskettu esimerkkien mukaisesti eri kaupungeissa, eri hankekoolla ja rakennusoikeuden myynnistä saadulla tulolla €/ke-m² asunto-osakeyhtiön saama kokonaistulo täydennysrakentamishankkeesta. Laskennan perusteena hankkeessa joudutaan korvaamaan 1 autopaikka/130 ke-m² autohallissa, jossa yhden paikan hinta 24700 €/ap (alv 24 %). Laskennassa asemakaavoituksen kehityskuluiksi arvioidaan 25 €/ke-m² (alv 24 %). Maankäyttömaksut ovat luvun 4.6.1 mukaiset kaupungista riippuen. Koska hankkeesta saatuun tuloon vaikuttavat monet eri hankekohtaiset tekijät, voidaan seuraavista taulukoista selvittää lähinnä vain hankkeen tuottojen suuruusluokka.

Tulonansaintavuoden poistot, eli käytännössä peruskorjauskulut, vaikuttavat yhteisöverotuksen kautta asunto-osakeyhtiön saamaan tuottoon hankkeesta. Yhteisöverotus on laskennassa huomioitu kolmella eri peruskorjauskuluasteella. Asunto-osakeyhtiön täydennysrakentamishankkeesta saama tulo on ensin laskettu tapauksessa, jossa yhtiöllä ei ole tulonansaintavuonna lainkaan peruskorjauskuluja ja koko tuotto on siten yhteisöveron alainen. Toisessa tapauksessa peruskorjauskulut ovat puolet hankkeen tuloista, jolloin vain puolet hankkeen tuotosta on yhteisöveron alainen. Kolmannessa tapauksessa peruskorjauskulut ovat yhtä suuret tai suuremmat kuin hankkeesta saatu tuotto, jolloin tuotosta ei peritä lainkaan yhteisöveroa. Yhteisöveroa ei myöskään peritä, jos rakennusoikeus myydään suunnatulla osakeannilla. Taulukoita luettaessa on kuitenkin huomioitava, että taulukon summista ei ole vähennetty peruskorjauskuluja itsessään, vaan kyseessä on puhtaasti täydennysrakentamishankkeen mahdollinen tuotto.

Seuraavassa taulukossa on laskettuna asunto-osakeyhtiön saama kokonaistulo hankkeesta Helsingissä kun asunto-osakeyhtiöllä ei ole peruskorjaustarpeita ja koko hankkeen tuotto on yhteisöveron alainen.

Taulukko 14. Täydennysrakentamishankkeen kokonaistuotto Helsingissä, kun hankkeen koko tuotto yhteisöveron alainen

Helsinki		Rakennusoikeuden myyntitulo €/ke-m ²									
Koko tuotto veronalainen		300	400	500	600	700	800	900	1000	1200	1500
Hankeko ke-m ²	1000	30 000 €	110 000 €	190 000 €	270 000 €	350 000 €	430 000 €	510 000 €	590 000 €	694 000 €	850 000 €
	1500	45 000 €	165 000 €	285 000 €	405 000 €	511 000 €	589 000 €	667 000 €	745 000 €	901 000 €	1 135 000 €
	2000	60 000 €	220 000 €	380 000 €	484 000 €	588 000 €	692 000 €	796 000 €	900 000 €	1 108 000 €	1 420 000 €
	2500	75 000 €	275 000 €	405 000 €	535 000 €	665 000 €	795 000 €	925 000 €	1 055 000 €	1 315 000 €	1 705 000 €
	3000	89 000 €	274 000 €	430 000 €	586 000 €	742 000 €	898 000 €	1 054 000 €	1 210 000 €	1 522 000 €	1 990 000 €

Seuraavassa taulukossa on laskettuna asunto-osakeyhtiön saama kokonaistulo hankkeesta Vantaalla kun asunto-osakeyhtiöllä ei ole peruskorjaustarpeita ja koko hankkeen tuotto on yhteisöveron alainen.

Taulukko 15. Täydennysrakentamishankkeen kokonaistuotto Vantaalla, kun hankkeen koko tuotto yhteisöveron alainen

Vantaa		Rakennusoikeuden myyntitulo €/ke-m ²							
Koko tuotto veronalainen		300	400	500	600	700	800	900	1000
Hankekoko ke-m ²	1000	30 000 €	110 000 €	190 000 €	254 000 €	306 000 €	358 000 €	410 000 €	462 000 €
	1500	45 000 €	165 000 €	285 000 €	381 000 €	459 000 €	537 000 €	615 000 €	693 000 €
	2000	60 000 €	220 000 €	380 000 €	508 000 €	612 000 €	716 000 €	820 000 €	924 000 €
	2500	75 000 €	275 000 €	475 000 €	635 000 €	765 000 €	895 000 €	1 025 000 €	1 155 000 €
	3000	90 000 €	330 000 €	570 000 €	762 000 €	918 000 €	1 074 000 €	1 230 000 €	1 386 000 €

Seuraavassa taulukossa on laskettuna asunto-osakeyhtiön saama kokonaistulo hankkeesta Espoossa kun asunto-osakeyhtiöllä ei ole peruskorjaustarpeita ja koko hankkeen tuotto on yhteisöveron alainen. Hankkeesta saatu tuotto vaihtelee esimerkiksi välillä 318.000,00...462.000,00 € kun maankäyttömaksun suuruus vaihtelee välillä 60...40 % tontin arvonnoususta.

Taulukko 16. Täydennysrakentamishankkeen kokonaistuotto Espoossa, kun hankkeen koko tuotto yhteisöveron alainen

Espoo		Rakennusoikeuden myyntitulo €/ke-m ²									
Koko tuotto veronalainen		300	400	500	600	700	800	900	1000	1200	1500
Hankekoko ke-m ²	1000	30 000	62 000	94 000	126 000	158 000	190 000	222 000	254 000	318 000	414 000
	
	1500	30 000 €	78 000 €	126 000 €	174 000 €	222 000 €	270 000 €	318 000 €	366 000 €	462 000 €	606 000 €
		2000	-27 000	21 000	69 000	117 000	165 000	213 000	261 000	309 000	405 000	549 000
	2500		...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
		3000	-3 000 €	69 000 €	141 000 €	213 000 €	285 000 €	357 000 €	429 000 €	501 000 €	645 000 €	861 000 €
	3500		...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
		4000	-84 000	-20 000	44 000	108 000	172 000	236 000	300 000	364 000	492 000	684 000
	4500		...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
		5000	-36 000 €	60 000 €	156 000 €	252 000 €	348 000 €	444 000 €	540 000 €	636 000 €	828 000 €	1 116 000 €
	5500		...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
		6000	-141 000	-61 000	19 000	99 000	179 000	259 000	339 000	419 000	579 000	819 000
	6500		...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
		7000	-69 000 €	51 000 €	171 000 €	291 000 €	411 000 €	531 000 €	651 000 €	771 000 €	1 010 000 €	1 371 000 €
	7500		...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
		8000	-198 000	-102 000	-6 000	90 000	186 000	282 000	378 000	474 000	666 000	954 000
8500	...		...	...	...	...	...	...	...	...	...
	9000	-102 000 €	42 000 €	186 000 €	330 000 €	474 000 €	618 000 €	762 000 €	906 000 €	1 194 000 €	1 626 000 €
9500		...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Seuraavassa taulukossa on laskettuna asunto-osakeyhtiön saama kokonaistulo hankkeesta Helsingissä kun asunto-osakeyhtiön peruskorjauskulut ovat suuruudeltaan puolet täydennysrakentamishankkeen tuloista ja puolet hankkeen tuotosta on siten yhteisöveron alaista.

Taulukko 17. Täydennysrakentamishankkeen kokonaistuotto Helsingissä, kun puolet hankkeen tuotosta yhteisöveron alasta

Helsinki		Rakennusoikeuden myyntitulo €/ke-m ²									
½ tuotosta veronalaista		300	400	500	600	700	800	900	1000	1200	1500
Hankekoko ke-m ²	1000	57 000 €	147 000 €	237 000 €	327 000 €	417 000 €	507 000 €	597 000 €	687 000 €	804 000 €	978 000 €
	1500	86 000 €	221 000 €	356 000 €	491 000 €	610 000 €	698 000 €	786 000 €	874 000 €	1 049 000 €	1 312 000 €
	2000	115 000 €	295 000 €	475 000 €	592 000 €	709 000 €	826 000 €	943 000 €	1 060 000 €	1 294 000 €	1 645 000 €
	2500	144 000 €	369 000 €	515 000 €	661 000 €	807 000 €	954 000 €	1 010 000 €	1 246 000 €	1 539 000 €	197 700 €
	3000	172 000 €	379 000 €	555 000 €	730 000 €	906 000 €	1 081 000 €	1 257 000 €	1 432 000 €	1 783 000 €	2 310 000 €

Seuraavassa taulukossa on laskettuna asunto-osakeyhtiön saama kokonaistulo hankkeesta Vantaalla kun asunto-osakeyhtiön peruskorjauskulut ovat suuruudeltaan puolet täydennysrakentamishankkeen tuloista ja puolet hankkeen tuotosta on siten yhteisöveron alaista.

Taulukko 18. Täydennysrakentamishankkeen kokonaistuotto Vantaalla, kun puolet hankkeen tuotosta yhteisöveron alasta

Vantaa		Rakennusoikeuden myyntitulo €/ke-m ²							
½ tuotosta veronalaista		300	400	500	600	700	800	900	1000
Hankekoko ke-m ²	1000	57 000 €	147 000 €	237 000 €	309 000 €	368 000 €	426 000 €	485 000 €	543 000 €
	1500	86 000 €	221 000 €	356 000 €	464 000 €	552 000 €	640 000 €	727 000 €	815 000 €
	2000	115 000 €	295 000 €	475 000 €	619 000 €	736 000 €	853 000 €	970 000 €	1 087 000 €
	2500	144 000 €	369 000 €	594 000 €	774 000 €	920 000 €	1 066 000 €	1 212 000 €	1 359 000 €
	3000	172 000 €	442 000 €	712 000 €	928 000 €	1 104 000 €	1 279 000 €	1 455 000 €	1 630 000 €

Seuraavassa taulukossa on laskettuna asunto-osakeyhtiön saama kokonaistulo hankkeesta Espoossa kun asunto-osakeyhtiön peruskorjauskulut ovat suuruudeltaan puolet täydennysrakentamishankkeen tuloista ja puolet hankkeen tuotosta on siten yhteisöveron alaista.

Taulukko 19. Täydennysrakentamishankkeen kokonaistuotto Espoossa, kun puolet hankkeen tuotosta yhteisöveron alasta

Espoo		Rakennusoikeuden myyntitulo €/ke-m ²									
½ tuotosta veronalaista		300	400	500	600	700	800	900	1000	1200	1500
Hankekoko ke-m ²	1000	58 000	93 000	129 000	165 000	201 000	237 000	273 000	309 000	381 000	489 000
	
	58 000 €	111 000 €	165 000 €	219 000 €	273 000 €	327 000 €	381 000 €	435 000 €	543 000 €	705 000 €	
	1500	5 000	59 000	113 000	167 000	221 000	275 000	329 000	383 000	491 000	653 000
	
	32 000 €	113 000 €	194 000 €	275 000 €	356 000 €	437 000 €	518 000 €	599 000 €	761 000 €	1 004 000 €	
	2000	-47 000	25 000	97 000	169 000	241 000	313 000	385 000	457 000	601 000	817 000
	
	7 000 €	115 000 €	223 000 €	331 000 €	439 000 €	547 000 €	655 000 €	763 000 €	979 000 €	1 303 000 €	
	2500	-99 000	-9 000	81 000	171 000	261 000	351 000	441 000	531 000	711 000	981 000
	
	-18 000 €	117 000 €	252 000 €	387 000 €	522 000 €	657 000 €	792 000 €	927 000 €	1 197 000 €	1 602 000 €	
3000	-152 000	-44 000	64 000	172 000	280 000	388 000	496 000	604 000	820 000	1 144 000	
	
-44 000 €	118 000 €	280 000 €	442 000 €	604 000 €	766 000 €	928 000 €	1 090 000 €	1 414 000 €	1 900 000 €		

Seuraavassa taulukossa on laskettuna asunto-osakeyhtiön saama kokonaistulo hankkeesta Helsingissä kun asunto-osakeyhtiön peruskorjauskulut ovat yhtä suuret tai isommat kuin hankkeen tulot ja yhteisövero ei siten peritä. Tätä taulukkoa käytetään myös kun rakennusoikeus myydään suunnatulla osakeannilla.

Taulukko 20. Täydennysrakentamishankkeen kokonaistuotto Helsingissä, kun ei yhteisövero ei makseta tai toteutus suunnatulla osakeannilla

Helsinki		Rakennusoikeuden myyntitulo €/ke-m ²									
Ei yhteisövero		300	400	500	600	700	800	900	1000	1200	1500
Hankkeen Hankkeen Hankkeen Hankkeen Hankkeen	1000	85 000 €	185 000 €	285 000 €	385 000 €	485 000 €	585 000 €	685 000 €	785 000 €	915 000 €	1 110 000 €
	1500	127 000 €	277 000 €	427 000 €	577 000 €	710 000 €	807 000 €	905 000 €	1 002 000 €	1 197 000 €	1 490 000 €
	2000	170 000 €	370 000 €	570 000 €	700 000 €	830 000 €	960 000 €	1 090 000 €	1 220 000 €	1 480 000 €	1 870 000 €
	2500	212 000 €	462 000 €	625 000 €	787 000 €	950 000 €	1 112 000 €	1 275 000 €	1 437 000 €	1 762 000 €	2 250 000 €
	3000	255 000 €	485 000 €	680 000 €	875 000 €	1 070 000 €	1 265 000 €	1 460 000 €	1 655 000 €	2 045 000 €	2 630 000 €

Seuraavassa taulukossa on laskettuna asunto-osakeyhtiön saama kokonaistulo hankkeesta Vantaalla kun asunto-osakeyhtiön peruskorjauskulut ovat yhtä suuret tai isommat kuin hankkeen tulot ja yhteisövero ei siten peritä. Tätä taulukkoa käytetään myös kun rakennusoikeus myydään suunnatulla osakeannilla.

Taulukko 21. Täydennysrakentamishankkeen kokonaistuotto Vantaalla, kun yhteisövero ei makseta tai toteutus suunnatulla osakeannilla

Vantaa		Rakennusoikeuden myyntitulo €/ke-m ²							
Ei yhteisövero		300	400	500	600	700	800	900	1000
Hankkeen Hankkeen Hankkeen Hankkeen Hankkeen	1000	85 000 €	185 000 €	285 000 €	365 000 €	430 000 €	495 000 €	560 000 €	625 000 €
	1500	127 000 €	277 000 €	427 000 €	548 000 €	645 000 €	743 000 €	840 000 €	938 000 €
	2000	170 000 €	370 000 €	570 000 €	730 000 €	860 000 €	990 000 €	1 120 000 €	1 250 000 €
	2500	212 000 €	462 000 €	712 000 €	913 000 €	1 075 000 €	1 238 000 €	1 400 000 €	1 563 000 €
	3000	255 000 €	555 000 €	855 000 €	1 095 000 €	1 290 000 €	1 485 000 €	1 680 000 €	1 875 000 €

Seuraavassa taulukossa on laskettuna asunto-osakeyhtiön saama kokonaistulo hankkeesta Espoossa kun asunto-osakeyhtiön peruskorjauskulut ovat yhtä suuret tai isommat kuin hankkeen tulot ja yhteisövero ei siten peritä. Tätä taulukkoa käytetään myös kun rakennusoikeus myydään suunnatulla osakeannilla.

Taulukko 22. Täydennysrakentamishankkeen kokonaistuotto Espoossa, kun yhteisövero ei makseta tai toteutus suunnatulla osakeannilla

Espoo		Rakennusoikeuden myyntitulo €/ke-m ²									
Ei yhteisöveroa		300	400	500	600	700	800	900	1000	1200	1500
Hankekoko ke-m ²	1000	85 000	125 000	165 000	205 000	245 000	285 000	325 000	365 000	445 000	565 000
	
	1500	85 000 €	145 000 €	205 000 €	265 000 €	325 000 €	385 000 €	445 000 €	505 000 €	625 000 €	805 000 €
	
	2000	37 000	97 000	157 000	217 000	277 000	337 000	397 000	457 000	577 000	757 000
	
	2500	67 000 €	157 000 €	247 000 €	337 000 €	427 000 €	517 000 €	607 000 €	697 000 €	877 000 €	1 147 000 €
	
	3000	-10 000	70 000	150 000	230 000	310 000	390 000	470 000	550 000	710 000	950 000
	
	3500	50 000 €	170 000 €	290 000 €	410 000 €	530 000 €	650 000 €	770 000 €	890 000 €	1 130 000 €	1 450 000 €
	
	4000	-58 000	42 000	142 000	242 000	342 000	442 000	542 000	642 000	842 000	1 142 000
	
	4500	32 000 €	182 000 €	332 000 €	482 000 €	632 000 €	782 000 €	932 000 €	1 082 000 €	1 382 000 €	1 832 000 €
	
	5000	-105 000	15 000	135 000	255 000	375 000	495 000	615 000	735 000	975 000	1 335 000
	
	5500	15 000 €	195 000 €	375 000 €	555 000 €	735 000 €	915 000 €	1 095 000 €	1 275 000 €	1 635 000 €	2 175 000 €
	

Hieman hankkeesta, sen koosta ja rakennusoikeuden myyntihinnasta riippuen hanke näyttäisi olevan tuottoisin asunto-osakeyhtiölle joko Helsingissä tai Vantaalla. Espoossa asunto-osakeyhtiön saama tulo hankkeesta näyttäisi olevan hankkeesta riippumatta pienin tämän tutkimuksen kaupungeista. Syynä tähän voidaan nähdä se, että Espoon perimä maankäyttömaksu on pienimmilläänkin tutkimusjoukon suurin eikä siitä voi tehdä perusvähennyksen lisäksi muita vähennyksiä. Taulukoista voidaan kuitenkin päätellä, että hanke voi olla asunto-osakeyhtiölle hyvinkin kannattava kaupungista riippumatta. Toisaalta hankkeen tuotto voi jäädä vaatimattomaksi tai peräti tappiolliseksi hankekoosta riippumatta kaikissa kaupungeissa jos rakennusoikeuden myyntihinta on alhainen.

5. ASUKKAAT OSALLISTAVA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Edellisissä pääluvuissa on kuvattu täydennysrakentamiseen liittyvä tekninen ja taloudellinen prosessi. Onnistuneen hankkeen aikaansaamiseksi on teknisen ja taloudellisen osaamisen lisäksi kuitenkin yhtä tärkeää hallita myös hankkeeseen liittyvä viestintä sekä asukkaat osallistavan suunnitteluprosessin periaatteet.

5.1 Täydennysrakentamishankkeisiin liittyvä vastustus

Laajamittaista täydennysrakentamista vastustetaan usein voimakkaasti, sillä sen tuomia muutoksia hyvin usein pelätään. Pelot voivat liittyä esimerkiksi oletettuun täydennysrakentamisen mukanaan tuomaan asuinalueen arvon laskuun, lisääntyneeseen liikenteeseen sekä liian suureksi kasvavaan ihmismäärään, joka koetaan ahdistavaksi. Myös asuinalueen avaruuden ja luonnontilaisten alueiden katoaminen voidaan kokea todelliseksi uhaksi. Vastustusta lisää myös usein esiintyvä tunne siitä, että alueen vanhat asukkaat joutuvat täydennysrakentamisen maksajiksi. Vanhat asukkaat saattavat menettää heille tärkeitä asioita asuinympäristössään, mutta eivät saa tilalle mitään muuta eivätkä hyödy täydennysrakentamisesta edes taloudellisesti, toisin kuin kaupunki ja hankkeen toteuttajat. (McConnell&Wiley, 2010, s. 5-6)

Voidaan ajatella, että myös yksittäisiä hankkeita vastustetaan samoista syistä kuin laajamittaistakin täydennysrakentamista. Esimerkiksi pelätään, että uusi rakennus tulee liian lähelle vanhaa rakennusta ja näkymät omasta asunnosta huonontuvat, josta syystä asunnon arvokin voi pienentyä. Samasta syystä pelätään, että uudesta rakennuksesta voi nähdä suoraan sisään omaan asuntoon, mikä koetaan ahdistavaksi. Lisäksi pihan istutukset voivat hävitä ja ympäristön viihtyisyys kärsiä. Pysäköintipaikat voivat kadota ja päivittäisestä elämästä tulla hankalaa kun autolle on pitkä matka. Pelkoja voidaan siis ajatella olevan loputon määrä ja ne voivat olla hyvinkin erilaiset eri ihmisillä. Naapuriyhtiön asukkaat voivat kokea samat haitat kuin hanketta suunnittelevankin yhtiön asukkaat. Eroituksena kuitenkin hanketta suunnittelevan yhtiöön heillä on se, että he eivät rahallisesti hyödy hankkeesta millään tavalla.

Asukkailla on myös luontainen taipumus lykätä päätöksentekoa ja säilyttää nykytila, jos nykytilassa ei koeta suuria puutteita. Sen lisäksi, että muutoksia pelätään, myös muutoksen tuomia riskejä painotetaan huomattavasti enemmän kuin sen mahdollisia hyötyjä. (Nykänen et al, 2013, s. 29)

Täydennysrakentamisessa hankkeen osapuolten onkin tärkeää asettua asukkaan rooliin ja miettiä aina miltä rakentaminen tuntuisi, jos se tapahtuisi omalla pihamaalla. Täydennysrakentamishankkeessa osapuolten pitää olla teknisen ja taloudellisen osaamisen lisäksi ihmismielen asiantuntijoita, ja heidän pitäisi pystyä kaivamaan esille kaikki asukkaita pelottavat ja askarruttavat seikat sekä ne seikat, joita asukkaat asuinympäristössään eniten arvostavat. (Rakennuslehti, 2015) Samoin on huomioitava myös naapuriyhtiön asukkaiden mielipide, sillä heillä on jo MRL:n puitteissa vahva mahdollisuus kaavavalituksin puuttua naapurin suunnitelmiin. Ilman tämän kaltaista asukkaiden huomioonottamista hanketta onkin vaikea sovittaa olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ilman, että se kohtaa vastustusta.

5.2 Työpajatyöskentelyn mahdollisuudet täydennysrakentamisessa

Pelot, ennakkoluulot ja asukkaille tärkeät seikat voidaan saada selville vain jos asukkaat saadaan ne itse kertomaan. Tämä taas on mahdollista esimerkiksi työpajojen avulla, jossa asukkaat pääsevät osaksi hankkeen suunnittelua. Sen lisäksi, että asukkaat pääsevät kertomaan omat mielipiteensä suunnittelua koskien, on työpajoilla myös tärkeä rooli hankkeen tiedottamisessa.

Seuraavissa alaluvuissa on esitelty kaksi muun muassa kaupunkisuunnittelussa erityisesti käytettyjä työpajamuotoja. Myös muunlaisia työskentelymuotoja on mahdollista käyttää ja työpajat voivat olla ja usein ovatkin sekoitus erilaisista työpajatyöskentelyn muodoista.

5.2.1 Charrette

Sana charrette on ranskan kieltä ja tarkoittaa kirjaimellisesti kärryä. Termillä charrette on juuret Pariisissa, jossa taidekoulu keräsi 1800-luvulla opiskelijoidensa lopputöitä arvosteltaviksi kärryihin samalla kun opiskelijat vielä kuumeisesti viimeistelivät niitä. Charrette on siis työskentelymuoto, jossa tiukan aikataulun sanelemana on ennen sen loppua pakko aikaansaada kaikkien osapuolien kannalta paras mahdollinen ratkaisu. Kaupunkisuunnittelussa charrette kokoaa yhteen eri alan ammattilaiset hyvin intensiiviseen työskentelyjaksoon, jonka tarkoituksena on suunnitella esimerkiksi ison kaava-alueen muutos. (Failor et al, 2008)

Toimiakseen ja tuottaakseen realistisia ratkaisuja on ennen charrette-työskentelyä kaava-alueeseen liittyvät seikat ja reunaehdot selvitettävä huolellisesti, sillä valmiin kaavasuunnitelman tulee olla taloudellisesti, juridisesti ja teknisesti toimiva. Charretten idea onkin, että se tuo välittömästi esille ristiriidat eri toimialojen ja näkökulmien välillä kun kaikki työskentelevät samassa tilassa ja palaute muilta osapuolilta yhden toimijan ehdotuksiin

saadaan heti. Vaikka itse charrette-työskentely kestää vain muutamia päiviä, sen valmistelu ja taustaselvitykset voivat viedä aikaa muutamasta viikosta useaan kuukauteen kaavoitettavan alueen koosta riippuen. (Failor et al, 2008)

Charrette vaatii myös siihen osallistuvilta henkilöiltä ammattitaitoa sekä päätöksentekokykyä. Ennen varsinaisen charretten aloitusta siihen osallistuvien ihmisten onkin aikaansaatava yhteisymmärrys projektin luonteesta, jonka lisäksi jokaisen osallisen tulee tietää miten prosessi toimii ja mikä heidän roolinsa siinä on. Luonnollisesti henkilöiden tulee myös olla sellaisia, joilla on valtuudet tehdä päätöksiä, sillä työskentelyn aikana ei ole aikaa odottaa päätöksiä työskentelyn ulkopuolisilta henkilöiltä, valtuustoilta tai muilta lautakunnilta. Työpajasta pidetään kuitenkin noin prosessin puolivälissä avoin osallistumistilaisuus, jossa asukkaat ja muut alueen tahot pääsevät tutustumaan ja antamana kommenttejaan suunnitelmaluonnoksiin. Tämän tilaisuuden ja palautteen perusteella itse työryhmä ohjaa suunnittelun valmiiseen ratkaisuun. (Failor et al, 2008)

Myös yksittäisessä yhden asunto-osakeyhtiön hankkeessa voidaan ajatella olevan mahdollista järjestää charrette. Tällöin ennen työskentelyn selvitetään kiinteistön nykytila sekä hankkeen taloudelliset, tekniset ja juridiset reunaehdot. Charretteen voi osallistua yhtiön koosta riippuen kaikki osakkeenomistajat tai vain hallitus, rakennuttajakonsultti, arkkitehti ja tarvittaessa muut suunnittelijat, kaupungin kaava-arkkitehti, hankkeen toteuttaja ja mahdollisesti myös rakennusliikkeen edustaja. Jos vain yhtiön hallitus osallistuu työpajaan, on kuitenkin tärkeää ennen työpajan alkua selvittää kaikkien asukkaiden näkökulma sekä pelot ja haaveet hanketta koskien. Charretten väli- ja lopullisia tuloksia esitellään yhtiön asukkaille sekä naapureille, jotka saavat antaa palautetta suunnitelmista.

5.2.2 Big room ja fasilitointi

Charretten intensiivisen luonteen ja lähes katkeamattoman työskentelyn vuoksi osallistavaa suunnittelua voidaan asunto-osakeyhtiön kanssa tehdä myös big room-tyyppisesti. Tällöin ei ole välttämättä tarvetta yhdelle pitkälle intensiiviselle jaksolle, vaan työskentely voidaan jakaa useampaan työskentelykertaan, joka mahdollistaa osapuolten ja varsinkin asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien normaalin päivätöiden.

Big room-konsepti ei ole varsinaisesti työpaja vaan töitä vain tehdään samassa tilassa yhdessä samaan aikaan, jonka lisäksi osallistujat voivat tehdä valmistelevia töitä myös työskentelykertojen välissä. Ajatus big room-työskentelyssä on kuitenkin sama kuin charretissa, eli, että muiden osapuolten palaute saadaan omaan tehtyyn työhön nopeasti ja asioita voidaan päättää yhdessä heti kun päätöksenteon tarve syntyy. Big roomin perusajatus on myös, että tilaan, jossa työskennellään, voidaan seinille asettaa nähtäväksi työn tulokset ja niitä voidaan kirjoittamalla ja piirtämällä kommentoida. Erona tällä on perinteiseen kokouskäytäntöön se, että nyt kommentit ja informaatio osapuolten välillä eivät kulje pelkästään puheena, vaan myös kuvien, piirrosten ja tekstien kautta. Tämä on tärkeää, sillä usein puhuessa näyttää siltä, että osapuolet ymmärtävät toisiaan ja ovat samaa

mieltä, vaikka he todellisuudessa voivatkin olla aivan päinvastaista mieltä asioista. Kuten charrette, niin myös big room-työskentely tuo tällä tavoin esille nopeasti ristiriidat osapuolten välillä, jolloin kun oikeat ristiriidat on tunnistettu, toista osapuolta on helpompi ymmärtää ja osapuolten on helpompi löytää yhteinen näkemys käsiteltävänä olevaan asiaan.

Fasilitointi sanana tulee latinan kielen sanasta *facil*, joka sanan mukaisesti tarkoittaa helpoa. Fasilitoinnin ja fasilitaattorin yhtenä tarkoituksena on ryhmän ulkopuolisena jäsenenä ohjata ryhmää parempiin ja tarkoituksenmukaisempiin lopputuloksiin kuin mihin ryhmä ilman fasilitointia mahdollisesti pääsisi. Fasilitaattori ohjaa keskustelua ja työskentelyä oikeaan suuntaan, jos prosessi uhkaa lähteä sivupoluille. Tätäkin suurempi merkitys fasilitaattorilla on auttaa ryhmää löytämään yhteisymmärrys käsittelyssä olevaan asiaan. (Finnish Association of Facilitators, 2006) Fasilitaattori on siis ryhmän ulkopuolinen ohjaaja, joka saa ryhmän itse ensin tunnistamaan ongelmat prosessissa, ympäristössä tai missä vain sekä ristiriidat osapuolten välillä, jonka jälkeen fasilitaattori auttaa ryhmän jäseniä ratkaisemaan nuo ongelmat ja ristiriidat sekä löytämään yhteisen ratkaisun käsittelyssä olevaan asiaan. Esimerkiksi täydennysrakentamista harkitsevassa asunto-osakeyhtiössä fasilitaattori voi ensin saada osakkaat itse tunnistamaan peruskorjaus- ja siitä johtuvat rahoitustarpeet, jonka jälkeen fasilitaattori saa osakkaat keksimään itse, että peruskorjaushankkeet voidaan rahoittaa täydennysrakentamishankkeesta saatavilla tuloilla.

Fasilitointi voidaan tehdä esittämällä yksinkertaisia kysymyksiä aiheesta, joihin ryhmän pitää pystyä vastaamaan. Tämän vuoksi fasilitointia voidaankin ajatella olevan tarkoituksenmukaista tehdä big room-tyyppisessä tilassa, jossa ryhmä voi vastata kysymyksiin kirjoittamalla ja piirtämällä vaikka fläppitauluihin. Vastaukset tulevat samalla talteen ja ne ovat heti koko ryhmän käytettävissä ja kommentoitavissa.

6. HAASTATTELUN TULOKSET

Tutkimuksen osana suoritettiin henkilöhaastatteluja syventämään kirjallisuudesta saatuja tietoja. Haastattelukysymykset sekä haastateltavat henkilöt löytyvät liitteestä 9.

6.1 Haastatteluaineisto

Haastateltavat valittiin aluksi eliittiotannalla, eli haastattelupyyntö lähetettiin niille tahoille, joilla uskottiin olevan eniten ja monipuolisinta tietoa tutkittavasta aiheesta (Tuomi&Sarajärvi, 2002, s. 88). Haastateltavia valittiin mahdollisimman monipuolisesti täydennysrakentamishankkeen eri osapuolten eli kaupunkien edustajien, kiinteistösijoittajien, asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöalan järjestöjen edustajien keskuudesta. Haastatteluissa haastateltavilta kysyttiin vielä henkilöitä jatkohaastatteluihin, eli käytettiin niin sanottua lumipallo-otantaa (Tuomi&Sarajärvi, 2002, s. 88). Haastatteluja oli tarkoitus pitää noin 16 kpl, mutta niitä pidettiin yhteensä 18 kpl.

Haastattelukysymykset olivat teemoitettu eri tahoille sopiviksi. Haastatteluiden aikana selvitettiin lyhyesti haastateltavan työ- ja kokemustaustaa ja kysymyksiä saatettiin esittää tämän perusteella myös varsinaisen aiotun teeman ulkopuolisista muista haastatteluteemoista. Jatkokysymyksiä esitettiin haastateltavien vastausten perusteella, jolloin eri osapuolten erilaiset näkemykset pääsivät haastatteluissa hyvin esiin. Haastattelut käytiin kahden kesken, poikkeuksena kaksi haastattelua, joissa kummassakin oli kaksi haastateltavaa haastattelijan lisäksi. Nämä haastattelut olivat Helsingin kaupungin kiinteistöviraston apulaisosastopäällikkö Patrikaisen ja tonttiasiamies Federleyn haastattelut, jotka käytiin samanaikaisesti sekä As. Oy Pajupellon hallituksen puheenjohtaja Vartiaisen ja As. Oy Kekorivien hallituksen puheenjohtaja Vuolasmaan haastattelut, jotka käytiin samanaikaisesti.

Haastattelut äänitettiin ja litteroitiin äänitteen perusteella. Haastattelut litteroitiin peruslitteroinnilla sanatarkasti puhekieltä noudattaen jättäen pois täytesanat, toistot ja yksittäiset äännähdykset. Pois jätettiin myös selvästi kontekstiin liittymättömät osat puheesta. (Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto, 2015)

6.2 Aineiston analyysi

Aineisto on analysoitu ja teemoitettu litterointien perusteella. Teemoitus perustuu täydennysrakentamishankkeen eri vaiheisiin, osaprosesseihin sekä osapuoliin. Soveltuvien osien, jotka teemassa on pyritty vertailemaan teemaa hankkeen eri osapuolten näkökulmasta.

6.2.1 Hankkeen houkuttelevuus asunto-osakeyhtiön näkökulmasta

Kysyttäessä seikkoja, joilla täydennysrakentamista pitäisi perustella, jotta se koettaisiin houkuttelevaksi asunto-osakeyhtiön osakkaille tai että sitä ei koettaisi haitalliseksi, haastateltavat toivat esille muun muassa seuraavia asioita:

- täydennysrakentamiselle ja siitä saatavalle tulolle on tarve
- taloudellinen hyöty asunto-osakeyhtiölle ja osakkaille on tuntuva
- piha-alueet voidaan kunnostaa samalla
- yhteistilat voidaan kunnostaa samalla
- luontonäkymien pitää säilyä tai niitä pitää korvata uusilla ja lisätä
- pysäköintipaikat voidaan siirtää autohalliin, jolloin piha-alue siistiytyy ja pysäköinnin laatutaso nousee
- uudessa suunnitellussa rakennuksessa on mahdollisesti sellaisia asuntoja, joihin asukkaat haluavat ja voivat muuttaa myös itse

Täydennysrakentamishankkeen toteutumista edesauttaa huomattavasti jos sille on tarvetta, eli asunto-osakeyhtiöllä on esimerkiksi tulossa olevia peruskorjaustarpeita, joihin tarvitaan rahoitusta. As. Oy Pajupellon hallituksen puheenjohtaja Vartiainen totesikin, että täydennysrakentamista ei kannata ensimmäiseksi lähteä tarjoamaan yhtiöille, joissa paikat näyttävät olevan ensiluokkaisessa kunnossa vaan ennemminkin etsiä yhtiöitä, joissa peruskorjaustarpeet ja sitä kautta rahan tarve ovat selvästi nähtävillä. Pelkkä mahdollisten tulojen esittely ei kuitenkaan riitä, vaan osakkeenomistajille on As. Oy Ulvilantie 10 hallituksen puheenjohtajan Rinteen mukaan kyettävä näyttämään konkreettisia ja luotettavia laskelmia tuotoista.

Kiinteistöliitto Uusimaa Ry:n toiminnanjohtaja Haarman mukaan asukkaille on ensin tuotava esiin taloudelliset hyödyt, joita täydennysrakentamisesta saa, mutta sen jälkeen asukkaiden on saatava itse miettiä mitä hanke juuri heidän kohdallaan tarkoittaa, miten täydennysrakentaminen tulisi toteuttaa ja miten hankkeesta saatu raha halutaan käyttää. Asukkaat pitääkin Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n tutkimus- ja tuotekehitysvastaava Niemen mukaan saada tuomaan esiin omat unelmansa yhtiötä ja aluetta koskien, jotta hanketta pystyy perustelemaan juuri kyseessä olevalle yhtiölle tärkeillä asioilla. Kiinteistöliitto Uusimaa Ry:n omissa kyselytutkimuksissa puolestaan Haarman mukaan selvisi, että monessa asunto-osakeyhtiössä tärkeimmäksi koetut asiat olivat juuri yhtiön ulkoaluiden siisteys ja oikeastaan koko yhtiön ulkonäkö sekä yhteistilojen viihtyvyys. Edellä mainitut asiat olivat osakkaiden arvomaailmassa paljon esimerkiksi linjasaneerauksia korkeammalla.

Luontonäkymien säilyminen tai lisääminen tuli esille useassa puheenvuorossa. Sen toivat esille muun muassa Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston virastopäällikkö

Jääskeläinen ja Vantaan kaupungin asumisen erikoisasiantuntija Henriksson. Luontoarvoja ei kuitenkaan pidetty sellaisina perusteina, joilla täydennysrakentamista ensisijaisesti ja pelkästään kannattaa perustella. Kuitenkin esimerkiksi yhdenkin puun lisääminen tai kaatamatta jättäminen voi olla juuri se seikka, jolla kaikkein kriittisin asukas saadaan hankkeen taakse. Samanlainen vaikutus voi asumisen erikoisasiantuntija Henrikssonin mielestä olla pysäköintiratkaisujen muutoksella maantasopaikasta hallipaikoiksi. Toista asukasta voi miellyttää eniten pihan siistiytyminen autoista ja toista taas se, että autoa ei talviaamuisin tarvitse kaivaa esiin lumihangesta.

Asumisen erikoisasiantuntija Henrikssonin mukaan asukkaita voi houkutella lähteä täydennysrakentamiseen myös jos he kokevat uudet valmistuvat asunnot sellaisiksi, että he voisivat itsekkin muuttaa niihin asumaan. Samoilla linjoilla oli VVO-Yhtymä Oyj:n kehityspäällikkö Koistinen, jonka mukaan suunniteltaessa hankkeeseen ryhtymistä asukkaille on hyvä kertoa vaihtoehtoja myös heidän omalle asumiselleen. Esimerkiksi Koistinen nosti esiin vanhemman pariskunnan, jonka lapset ovat muuttaneet pois kotoa ja joka voisi luopua isosta perheasunnosta vanhassa yhtiössä ja muuttaa uuteen yhtiöön valmistuvaan pienempään asuntoon.

Selvin yhteinen tekijä, miksi täydennysrakentamista oli haastatelluissa asunto-osakeyhtiöissä lähdetty selvittämään ja toteuttamaan, olivat tulossa olevien isojen peruskorjausten rahoitustarpeet tai rakennusten huono kunto. Kahdessa yhtiössä rakennukset olivat niin huonokuntoisia, että niiden korjaaminen olisi ollut teknisesti erittäin haastavaa ja taloudellisesti täysin kannattamatonta, joten näissä yhtiöissä päädyttiin purkamaan täydennysrakentamiseen. Kolmannessakin yhtiössä päädyttiin purkamaan täydennysrakentamiseen, sillä yhtiön tontilla ei muutoin olisi ollut tilaa täydennysrakentamiselle. As. Oy Merilän hankkeessa yhtiön tontilla oli käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka arvo sijaintinsa perusteella Helsingin Eirassa tiedettiin yhtiössä korkeaksi, mikä houkutteli osaltaan lähtemään hankkeeseen. Rakennusoikeuden myynnillä haluttiin rahoittaa vanhan rakennuksen peruskorjauksia. As. Oy Ulvilantie 10 hankkeessa niin ikään haluttiin rahoittaa tulevaa putkiremonttia. Yhtiön omistama tontti on iso, joten päädyttiin ratkaisuun, jossa kaavoitustyö käynnistetään ja yhtiö myy määräalan tontista rakennusoikeuksineen eniten tarjoavalle.

6.2.2 Lisärakennusoikeuden määrä

Kysyttäessä, minkä tekijöiden avulla asunto-osakeyhtiö voi arvioida tulevan lisärakennusoikeuden määrää, kaikki tutkimukseen osallistuneet kaupunkien kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaavien eri instanssien edustajat totesivat, että tällaisia tekijöitä on hyvin vaikea eritellä. Lisärakennusoikeuden määrää voidaan arvioida lähes yksinomaan vain luonnossuunnitelmien kautta, jotka kaavamuutospyynnön tekevä asunto-osakeyhtiö laadituttaa. Luonnossuunnitelmien teossa peräänkuulutettiin ammattitaitoisen arkkitehdin ja

rakennuttajan valintaa, jotka osaavat sovittaa tulevan rakentamisen olemassa olevaan ympäristöön sekä huolehtia suunnitelmien mukaisen rakentamisen taloudellisista ja teknisistä edellytyksistä.

Luonnossuunnitelman tulee siis haastateltavien mukaan sopia vanhaan kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan, eli esimerkiksi kerroskorkeus ei saa poiketa liikaa alueen muusta rakennuskannasta. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida alueen erityispiirteet ja sen asettamat rajoitukset, eli esimerkiksi ollaanko täydennysrakentamista suunnittelemassa lähiöihin, jossa talot on rakennettu väljästi irti toisistaan vaiko kantakaupunkimaiseen umpikorttelirakenteeseen.

Myös hankkeen taloudellinen kannattavuus ohjaa lisärakennusoikeuden määrää. Vantaan kaupungin asumisen erityisasiantuntija Henriksson tiivistä haastateltavien yhteisen ajatuksen siten, että rakennuttajan ja asunto-osakeyhtiön tulee pohtia mikä on se rakennusoikeuden määrä, jolla hanke on kannattava ja arkkitehdin sovittaa tämä rakennusoikeuden määrä olemassa olevaan kaupunkikuvaan sopivaksi, jotta asemakaavan muutos voidaan toteuttaa. Haastateltavista suurin osa toi esille myös sen, että rakennusoikeutta tarvitaan suhteessa sitä enemmän mitä matalampi on rakennusoikeuden myynnistä saatava hinta alueella.

Vaikka täydennysrakentamisessa joudutaan usein asemakaavan muutokseen, suurin osa haastateltavista kuitenkin totesi, että vanha asemakaava antaa raamit täydennysrakentamiselle, eli merkittäviä muutoksia esimerkiksi asemakaavan tonttitehokkuuteen tai kerrosmäärään ei voi saada, ellei taustalla ole uutta koko aluetta koskevaa yleiskaavaa, jossa rakennusoikeutta on kasvatettu merkittävästi. Tällainen alue on esimerkiksi Helsingin kiinteistöviraston apulaisosastopäällikkö Patrikaisen mukaan Mellunmäki, jossa rakennusoikeus voi kasvaa jopa viisinkertaiseksi vanhaan asemakaavaan nähden.

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston projektipäällikkö Sjöroos sekä Vantaan kaupungin asumisen erikoisasiantuntija Henriksson kertoivat lisäksi, että suunniteltua täydennysrakentamista on hyvä peilata kaupunkien laatimiin tiettyä asuinaluetta koskevaan täydennysrakentamis- ja kehityskuvasuunnitelmaan. Jos suunniteltu täydennysrakentaminen on linjassa näiden suunnitelmien kanssa, on asemakaavan muutoksen läpimeno todennäköisempää. Lisäksi tällöin lähistön olemassa oleva rakennuskanta ei Henrikssonin mukaan sanele tiukkoja ehtoja uudelle rakentamiselle, jos tiedetään, että lähistönkin tontit rakennetaan uudestaan lähitulevaisuudessa. Tällainen tilanne on Henrikssonin mukaan esimerkiksi Tikkurilassa, jossa kehityskuvasuunnitelman mukainen kerrosmäärä on 5-6 kerrosta entisen 2-3 sijaan.

Yhtä lukuun ottamatta tämän tutkimuksen asunto-osakeyhtiössä lisärakennusoikeuden määrä oli määräytynyt taloudellisen kannattavuuden ehdoilla. Hanketta vetänyt rakennuttajakonsultti, arkkitehti tai rakennusliike oli määritellyt tarvittavan rakennusoikeuden määrän, jolla asunto-osakeyhtiön saama hyöty oli mahdollisimman suuri ja mikä oli vielä

sovitettavissa kaupunkikuvaan. Helsingin Eirassa sijaitsevan As. Oy Merilän hankkeessa ei käyty läpi asemakaavan muutosta vaan käytettiin hyväksi aikanaan käyttämättä jäänyt rakennusoikeus, joka sovitettiin vanhaan kantakaupunkimaiseen ympäristöön. Kaikissa kolmessa Vantaalla sijaitsevassa asunto-osakeyhtiössä rakennusoikeus kasvoi asemakaavan muutosprosessin aikana tavoitellusta. Helsingin Munkkivuorella sijaitsevassa As. Oy Ulvilantie 10:ssä rakennusoikeus pieneni kaupungin museon lausunnon johdosta, jossa todettiin suunnitellun rakentamisen olevan kerrosmäärältään poikkeava muuhun Munkkivuoren rakennuskantaan nähden.

6.2.3 Pysäköintipaikkojen määrä

Haastattelujen mukaan kaikissa tämän tutkimuksen kaupungeissa pysäköintipaikkamäärät tulevat asemakaavaan pysäköintipaikkojen laskentaohjeesta, jota voidaan muuttaa ja muutetaan tarpeen mukaan poliittisella päätöksellä lautakunnissa tai kaupungin hallituksessa. Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston virastopäällikkö Jääskeläinen korosti, että pysäköintipaikkamäärää ei ole säännelty millään tavalla missään lainsäädännössä vaan se on poliittinen päätös, johon kaavoittajat tai muut virkamiehet eivät suoraan voi vaikuttaa.

Yhteistä kaikille tämän tutkimuksen kaupungeille on se, että pysäköintipaikkamäärävaatimukset pienevät vyöhykkeittäin mitä lähempänä ollaan raideliikenteen asemaa. Helsingissä pysäköintipaikkoja voidaan vähentää myös runkobussilinjan pysäkkien läheisyydessä. Vantaalla kevennetty pysäköintinormi koskee vain tiettyjä kokeilualueita, jotka on lueteltu pysäköintipaikkojen laskentaohjeessa. Vyöhykkeiden rajat taas ovat kaupunkikohtaiset. Kaikissa tämän tutkimuksen kaupungeissa vuoroittaispysäköinnin hyödyntäminen on mahdollista, mutta se vaatii rakennuttajalta aina luotettavan selvityksen miten vuoroittaispysäköinti vähentää pysäköintipaikkojen tarvetta.

Kaupungit antavat helpotuksia pysäköintipaikkojen määrään myös esimerkiksi jos rakentaminen on valtion tukemaa vuokra-asumista tai esimerkiksi opiskelija-asuntoja. Helpotuksen määrä ja kriteerit vaihtelevat kuitenkin kaupungeittain. Vantaalla ja Helsingissä on toteutettu myös täysin autottomia taloja, mutta Vantaan kaupungin asumisen erikois-asiiantuntijan Henrikssonin mukaan täysin autottomia taloja ei voida suuressa mittakaavassa toteuttaa ennen kuin yhteiskunnassa on päästy ajatuksesta, että pysäköintipaikka on kansalaisoikeus ja ennen kuin joukkoliikenteen palvelut ovat kunnolla kunnossa.

Ainakin Helsingissä ja Vantaalla pysäköintipaikkamääränormista voidaan poiketa perustellusta syystä, jos rakennuttaja voi osoittaa luotettavasti, että pysäköintipaikkojen tarve on pysyvästi pienempi kuin laskentaohjeiden vaatimukset. Asumisen erikoisasiiantuntija Henrikssonin mukaan mihinkään tietyn ajanjakson vähimmäistarpeeseen ei kuitenkaan voi vedota, sillä pysäköintipaikkojen tarve saattaa muuttua nopeastikin. Helsingissä ja Van-

taalla täydennysrakentamiseen sovelletaan pääsääntöisesti uudisrakentamisen pysäköintipaikkannormia siten, että myös vanhat pysäköintipaikat lasketaan mukaan, jolloin vanhojen ja uusien pysäköintipaikkojen summa tulee olla normin suuruinen.

Kiinteistösjoitajien näkökulmasta parkkipaikat koettiin usein ongelmallisiksi ja kalliiksi toteuttaa, varsinkin mitä lähemmäs tullaan Helsingin kantakaupunkia. Normien pienentämistä pidettiin hyvänä asiana, mutta edelleen ohjeisiin kaivattiin parempaa mahdollisuutta rakennuttajan itse määrittää pysäköintipaikkatarve rakennuttajan omiin selvityksiin perustuen. Maanhankintapäällikkö Tuomainen Sato Oyj:stä peräänkuulutti rakennuttajan vastuuta ja kykyä arvioida autopaikkojen todellista tarvetta, sillä autopaikkojen määrä ja hinta vaikuttavat loppu viimein kohteen asuntojen myyntiin tai vuokrattavuuteen. Jos autopaikkamäärä on liian pieni asukkaat valittavat siitä ja pysäköinti ulkoistetaan lähistön kadunvarsiin, hiekkakentillä tai muihin vastaaviin paikkoihin. Jos taas pysäköintipaikkoja on liikaa, maksavat asukkaat ylimääräiset paikat myynti- tai vuokrahinnoissa.

Tutkimukseen haastatelluissa asunto-osakeyhtiöissä uudet pysäköintipaikkavaatimukset ovat olleet pitkälti asemakaavan ja ohjeistuksien mukaisia. Joitakin pieniä muutoksia paikkamääriin on tehty asemakaavan muutosprosessin yhteydessä ja joitakin pieniä järjestelyjä on jouduttu tekemään vanhojen pysäköintipaikkojen suhteen, mutta pysäköintipaikkavaatimukset eivät ole olleet keskeisessä asemassa hankkeissa.

6.2.4 Rakennusoikeuden hinta ja siihen vaikuttavat tekijät

Suurin rakennusoikeuden hintaan vaikuttava tekijä on luonnollisesti tontin sijainti ja pääsääntöisesti rakennusoikeuden hinta laskee mitä kauemmas keskusta-alueilta mennään. Kiinteistösjoitajan näkökulmasta tontin pitää sijaita alueella, jossa sen arvonnousu on riittävä asetettuihin tavoitteisiin nähden ja myyntihinta- tai vuokrataso tarpeeksi korkea kannattavan hankkeen aikaansaamiseksi. Toisin sanoen rakennusoikeudesta voidaan pääsääntöisesti maksaa sitä korkeampi hinta, mitä korkeammat ovat hankkeen myynti- tai vuokratuotot.

Rakennusoikeuden hintaa verrataan yleisesti alueella toteutuneisiin kauppoihin. Toteutuneiden tonttikauppojen hintoja seurataan Sato Oyj:n maanhankintapäällikkö Tuomaisen mukaan esimerkiksi Kiinteistövälitysalan Keskusliiton hintaseurantapalvelun avulla. Maksetut tonttihinnat noudattelevatkin siten pitkälti alueen yleistä hintatasoa eikä samoihin aikoihin tehdyissä tonttikaupoissa ole suurta hajontaa. Tästä johtuen ei myöskään juurikaan ole merkitystä asunto-osakeyhtiön rakennusoikeudesta saaman tulon kannalta, rakennetaanko myytävälle tontin osalle myytäviä vai vuokrattavia asuntoja. VVO-Yhtymä Oyj:n kehityspäällikkö Koistinen totesikin, että kaikkien toimijoiden, niin vuokra-asuntomarkkinoilla toimivien kiinteistösjoitajien kuin rakennusliikkeidenkin, on maksettava tontista sama markkinahinta, sillä muun hintaisia tontteja ei ole tarjolla.

Alueen yleisen hintatason jälkeen suurin vaikuttava tekijä rakennusoikeudesta saatavaan hintaan on asuntojen keskikoko. Sekä vuokra- että omistusasuntomarkkinoilla pienemmät asunnot ovat halutumpia kuin isot asunnot ja pääsääntöisesti rakennusoikeudesta voidaan maksaa sitä enemmän mitä pienempi on asuntojen keskikoko. Pohjola Kiinteistösjointus Oy:n rakennuttajapäällikkö Kangasmaan mukaan yksiöt ja pienet kaksiot ovatkin ne mitä tällä hetkellä halutaan toteuttaa ja vuokrata, kun taas isot perheasunnot ovat hankalia vuokrata ja etenkin myydä.

Rakennusoikeuden hinta ei kuitenkaan yksinomaan perustu alueen keskimääräisiin kauppahintoihin tai asuntojen keskikokoon. Kiinteistösjointaja tarkastelee investointia kokonaisuutena ja silloin esimerkiksi hankalat tonttiolosuhteet ja niistä aiheutuneet kustannukset pienentävät rakennusoikeudesta saatavaa hintaa. Samoin tiukat pysäköintipaikkannormit ja kalliit pysäköintiratkaisut sekä rakentamiskustannuksia nostavat kaavavaatimukset, esimerkiksi vaaditut kalliit julkisivumateriaalit, vähentävät rakennusoikeudesta saatavaa hintaa. Maanhankintapäällikkö Tuomaisen mukaan kaava sitookin kokemuseräisesti jopa 60 % hankkeen kustannuksista ja vain loppu 40 % kustannuksista on se osuus mihin kiinteistösjointaja voi vaikuttaa.

Kiinteistösjointajien edustajat korostivat, että kauppaa käydään rakennusoikeuden hinnasta, ei asuntojen hinnasta, joka asunto-osakeyhtiöiden edustajien tulisi tiedostaa. Ensimmäiseksi juuri rakennusoikeudelle on sovittava hinta ja vasta tämän jälkeen voidaan neuvotella siitä kenen vastuulle jäävät kaavoituksesta koituvat kulut kuten maankäyttömaksut, lisäselvitysten teettämisen kustannukset tai kehitysvaiheen konsulttikulut. Jos kulut jäävät kiinteistösjointajan maksettaviksi, ne vähennetään vastavuoroisesti rakennusoikeuden hinnasta ja siten asunto-osakeyhtiön saamasta tuotosta.

Asunto-osakeyhtiöiden tulisi lisäksi pidättäytyä yli-optimistisista tuotto-odotuksista hankkeen suhteen. Valitettavan yleinen tilanne on Vantaan kaupungin asumisen erikoisasiantuntijan Henrikssonin mukaan se, että oman asunnon markkina-arvo yliarvioidaan. Samoin voi käydä helposti myös rakennusoikeuden arvolle, joka asunto-osakeyhtiöissä usein voidaan arvioida alueen tilastoista selvitettyä keskihintaa korkeammaksi. Samoilla linjoilla oli myös Kiinteistöliitto Uusimaa Ry:n hallituksen jäsen, arkkitehti Heikonen, jonka mukaan suurimpia pettymyksiä asunto-osakeyhtiöille aiheuttavat juuri liian suuret odotukset rakennusoikeuden myyntitulosta saatuun tuloon verrattuna.

Asunto-osakeyhtiön kannattaa myydä tontin osa tai rakennusoikeus vasta kaavoituksen jälkeen. Tätä mieltä olivat kaikki haastatteluun osallistuneet henkilöt. Tämä on tuottoisinta asunto-osakeyhtiölle ja myös kaikkein selkein toimintatapa kiinteistösjointajalle. Maanhankintapäällikkö Tuomaisen mukaan asunto-osakeyhtiön kannattaa lisäksi kilpailuttaa rakennusoikeuden myynti parempaa myyntihintaa ajatellen. Tällöin hankkeessa pitää kuitenkin erityisesti olla mukana asiantunteva rakennuttajakonsultti, jotta myytävä rakennusoikeus on markkinoita kiinnostavaa. Rakennusoikeus oli kilpailutettu kaikissa tut-

kimuksen asunto-osakeyhtiöissä, jonka perusteella toteuttajakumppani oli valittu. Kahden vierekkäin sijaitsevan asunto-osakeyhtiön tapauksessa rakennusoikeudesta oli kilpailut kaksikin rakennusyhtiötä, mutta kilpailun voittanut rakennusliike oli kuitenkin perääntynyt hankkeesta myöhemmin ja hanketta oli uusien neuvottelujen jälkeen jatkettu tarjouskilpailun alun perin hävinneen rakennusliikkeen kanssa.

6.2.5 Asemakaavan muutosprosessi ja sen osalliset

Tutkimukseen haastateltujen kaupunkien lähes kaikkien edustajien mielestä asemakaavaprosessi on selkeä, ennustettava ja joustava. Lisäksi haastateltavat toivat esille, että asemakaavaprosessi on lainvaatimuksia lukuun ottamatta kulultaan erilainen joka kaupungissa. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston projektipäällikkö Sjöroosin mielestä asemakaavaprocessia ei tulekaan nähdä jäykkänä ja joka kaupungissa samalla tavoin eteneväksi prosessiksi.

Kaupunkien edustajien keskuudessa kehitettävää asemakaavaprocessissa nähtiin muun muassa siinä, että prosessiin liittyvä palvelu pitäisi saada yhden luukun -periaatteella, eli että asiakas ei joudu kulkemaan virastosta toiseen, jonka lisäksi kaavamuutokseen liittyvien selvitysten määrää pitäisi pystyä vähentämään. Prosessi pitäisi myös pystyä viemään läpi kokonaan sähköisesti ja siitä ja sen kulusta pitäisi vielä nykyistä enemmän tiedottaa asukkaita ja osallisia.

Tutkimukseen haastateltujen kiinteistösijoittajien näkökulmasta kaavaprosessi nähtiin jokseenkin selkeänä ja prosessi oli kiinteistösijoittajille tuttu. Kaavaprocessin ennustettavuutta vähensi kuitenkin kiinteistösijoittajien näkökulmasta kaavojen tulkintaan liittyvät epävarmuustekijät, eli alan ammattilainenkaan ei aina tiedä minkälaisilla suunnitelmilla hanketta pitäisi lähteä viemään eteenpäin. Suunnitelmia onkin jouduttu muuttamaan kun kaupungin puolelta suunnitelmia ja kaavoja on tulkittu toisin. Selvitysten määrä ja laajuus koettiin myös ongelmaksi, sillä pienen kaavan kohdalla kiinteistösijoittajat ovat usein kokeneet, että he joutuvat ratkaisemaan kerralla kaava-aluetta paljon isomman alueen ongelmia. Lisäksi lisäselvityksiä- ja vaatimuksia on tullut kaavoihin hyvin myöhäisessä vaiheessa prosessia. Kaupunkien laatimia täydennysrakentamis- ja kehityksuvasuunnitelmia pidettiin hyvänä, sillä niissä osa selvityksistä oli jo tehty ja ne vähensivät työmäärää asemakaavaprocessissa.

Asunto-osakeyhtiöiden keskuudessa asemakaavaprosessi ei ollut tuttu. Asunto-osakeyhtiöissä ihmetystä aiheutti eniten asemakaavaprocessin kesto sekä kaavan monet käsittelyvaiheet. Lisäksi asunto-osakeyhtiöt olivat yllättyneitä tarvittavien selvitysten määrästä sekä eri instanssien määrästä, jotka asemakaavoitukseen liittyvät. Asunto-osakeyhtiöillä oli käytössään joko rakennusliike, arkkitehti tai rakennuttajakonsultti vetämässä kaavamuutoshanketta. Ilman näiden apua jokainen yhtiö arvioi, ettei hanketta olisi saatu vietyä maaliin asti. Prosessissa onnistumisen syyksi nähtiin juuri yhtiöiden oma aktiivisuus sekä käytössä olleet ammattilaiset.

Kaupunkien edustajat korostivat ennakkoneuvottelujen tärkeyttä asemakaavan muutosprosessissa eli, että hankkeeseen ryhtyvä käy neuvotteluja kaupungin kanssa ennen asemakaavan muutospyyntöä tekemistä. Neuvotteluissa selvitetään alustavasti hankkeen realistisuutta ja mitä kaikkia selvityksiä asemakaavan muutoksessa tarvitaan. Vantaan kaupungin asumisen erikoisasiantuntijan Henriksson kiteytti ajatuksen ennakkoneuvottelujen tärkeydestä niin, että asemakaavaprosessia on turha käynnistää, jos hankkeelle ei ennakkoneuvotteluissa nähdä mahdollisuuksia. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen palvelupäällikkö Kiviluoto taas näki ennakkoneuvottelujen tärkeyden siltä kannalta, että niissä varmistetaan kaupungin mielipide suunnitellusta rakentamisesta, sillä kaupunki kuitenkin viime kädessä päättää toteutuuko kaava vai ei. Projektipäällikkö Sjöroosin mielestä taas ennakkoneuvotteluissa hankkeeseen ryhtyvä voi varmistaa haluamansa asiat ennen kaavamuutospyyntöä tekoa.

Asemakaavaprosessin kululle kaikissa kaupungissa yhteistä haastattelujen perusteella ovat juuri lain vaatimat toimenpiteet kuten kaavoitustyön käynnistämisen yhteydessä tehtävä osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS, OAS:n nähtävillä olo ja mielipiteiden antaminen, kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtävillä olo sekä muistutusten ja lausuntojen antaminen, kaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa ja mahdollisten valitusten antaminen. Jos mielipiteitä, muistutuksia tai lausuntoja tulee, ne pitää käsitellä ja antaa niistä kirjallinen vastine. Jos mielipiteet, muistutukset tai lausunnot muuttavat OAS:ia tai kaavaehdotusta oleellisesti pitää ne laittaa nähtäville uudestaan ja kerätä uudestaan mielipiteet, muistutukset ja lausunnot, sillä OAS tai kaavaehdotus ei silloin enää ole alkuperäisen tilanteen mukainen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjataan kaavoitushankkeen osalliset, millä tavoin kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan ja mitkä ovat kaavamuutoksen tavoitteet sekä aikataulut. Kaavahankkeen osalliset määritellään tapauskohtaisesti lait ja asetukset huomioiden. Muun muassa Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskuksen palvelupäällikkö Kiviluoto ilmaisi, että osallisia ovat lähinnä ne jotka kokevat olevansa osallisia, mutta käytännössä osallisia ovat naapurit, alueen maanomistajat, julkishallinnon toimijat, joiden toimialaa maankäyttö koskee tai joiden toimintaan se oleellisesti vaikuttaa sekä yritykset, yhteisöt ja yhdistykset, jotka toimivat alueella tai joiden toimintaan kaavoitus oleellisesti vaikuttaa.

Kaavaluonnos ei ole maankäyttö- ja rakennuslain vaatimus eikä sitä joka kerta tehdä tai ainakaan laiteta nähtäville. Esimerkiksi Helsingissä projektipäällikkö Sjöroosin mukaan kaavaluonnosta ei tehdä lainkaan, jos jo prosessin alussa tiedetään mitä ollaan tekemässä. Täydennysrakentamisessa tilanne hyvin usein on juuri näin. Kaavaluonnosta tehdäänkin yleensä vain isompien kaavahankkeiden yhteydessä. Joissain tilanteissa kaavaluonnos tehdään, mutta sitä käsitellään vain kaupunkien lautakunnissa ja vasta itse kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville. Tarkemmin asemakaavaprosessia, ja mitä vaiheita siihen missäkin tapauksessa kuuluu ja kuka tai mikä voi kulloinkin kyseessä olevan päätöksen

tehdä, voi Sjöroosin mukaan arvioida hankekohtaisesti esimerkiksi virastojen johtosäännöistä.

6.2.6 Asemakaavan muutospyyntöjen teko

Yhteistä kaikilla tämän tutkimuksen kaupungeilla oli, että kaikissa kaupungeissa asemakaavan muutoksia tehtäisiin mieluiten niin, että samalla kaavoitettaisiin isompi kokonaisuus esimerkiksi koko kortteli eikä vain yksittäinen tontti. Tällä tavoin haetaan toisaalta tehokkuutta täydennysrakentamiseen eli, että täydennysrakennettavia asuntoja saataisiin rakennettua nykyistä huomattavasti enemmän ja toisaalta tehokkuutta itse kaavan tekoon, sillä pienen asemakaavan teossa käytetty työtuntimäärä verrattuna saatuun lisärakennusoikeuteen on paljon suurempi kuin isommassa aluekokonaisuudessa.

Haastatteluissa kävi ilmi, että kaupungin edustajien keskuudessa kaikissa kaupungeissa asemakaavoista haluttaisiin tehdä entistä joustavampia ja sallivampia. Yksityiskohdat ratkaistaisiin esimerkiksi rakennusluvan yhteydessä, jolloin asemakaavat sopeutuisivat paremmin ympäristön muutokseen eikä asemakaavan muutoksia ja poikkeamispäätöksiä tarvitsisi tehdä niin paljoa kuin nykyään. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupapäällikön Rekosen mielestä tämä poistaisi kaupungeilta myös huomattavan määrän moninkertaista päätöksentekoa, kun samoja asioita ei ratkota asemakaavan, poikkeamisluvan ja rakennusluvan yhteydessä.

Kaikkien kaupunkien edustajien vastauksissa todettiin, että kaavamuutoksen tekoon vaadittavat suunnitelmat ja selvitykset vaihtelevat paljon tapauksesta toiseen. Itse rakennusta koskevat suunnitelmat voivat olla hyvinkin luonnosmaisia havainnekuvia. Asemapiirros, alustavat laajuustiedot, kerrosmäärät sekä rakennuksen korkeus tulee kuitenkin suunnitelmissa esittää. Pääperiaate Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston projektipäällikkö Sjöroosin mukaan suunnitelmissa on se, että hanketta voidaan havainnollisesti esitellä ja kertoa eri osapuolille mitä on tulossa. Myös VVO Yhtymä Oyj:n kehityspäällikkö Koistinen korosti kaavasunnitelman tärkeyttä ja sen laadukasta laadintaa, jotta kaavahanke saadaan menemään läpi ilman valituksia.

Tyypillisimpiä selvityksiä ja tutkimuksia, joita hankkeissa joudutaan usein tekemään, ovat:

- ympäristövaikutusselvitys
- luontoselvitys
- meluselvitys
- kaupunkikuvaselvitys, missä selvitetään alueen erityispiirteet, jotka tulee suunnittelussa huomioida
- maaperätutkimus
- pienhiukkastutkimus

6.2.7 Asemakaavan muutosprosessin kesto ja kaavavalitukset

Vantaan ja Helsingin kaupunkien edustajat arvioivat asemakaavan muutoksen kestävän puolesta vuodesta puoleentoista vuoteen kaava-alueen koosta riippuen, mikäli olosuhteet ovat selkeät ja esimerkiksi maaperä- ja meluselvitykset perustuvat hiljattain jo tehtyihin selvityksiin. Selvityksiä on saatettu tehdä esimerkiksi isomman aluekaavan tai aluetta koskevan täydennysrakentamissuunnitelman yhteydessä. Espoossa pienen toimijalähtöisen hankekaavan kestoksi arveltiin vuodesta kahteen vuotta. Isommassa hankekaavassa Espoossa arvioitu kesto on kolmesta neljään vuotta.

Tapauksissa, joissa kaavasta esitetään runsaasti mielipiteitä ja tehdään runsaasti muistutuksia, käsittelyajat venyvät kaikissa kaupungeissa. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston projektipäällikkö Sjöroos kertoi, että jos kaavasta tehdään runsaasti mielipiteitä ja muistutuksia, pitää ne ensin jokainen käsitellä ja pohtia pitääkö kaavaa muuttaa niiden johdosta, sen jälkeen niihin pitää vastata kirjallisesti ja jos kaava on muuttunut alkuperäisestä tilanteesta pitää se laittaa vielä uudestaan julkisesti nähtäville. Jokainen nähtävillä olo -kierros pidentää siten asemakaavoitusprosessin kestoa usealla kuukaudella.

Kaavavalitukset pidentävät asemakaavaproessin kestoa huomattavasti. Muun muassa projektipäällikkö Sjöroos arvioi jokaisen valituskierroksen viivästyttävän kaavaproessia vähintään vuodella ja jos valitus etenee vielä korkeimpaan hallinto-oikeuteen viivästys voi olla jopa kaksi vuotta. Asukkailtaan valitusherimmäksi kaupungiksi haastateltavien keskuudessa arvioitiin Espoo. Syyksi tähän palvelupäällikkö Kiviluoto arvioi Espoon suhteellisen korkeasti koulutetun väestön. Helsingissä ja Vantaalla valitusherkkyyttä ei koettu samalla tavoin korkeaksi. Vantaan kaupungin asumisen erityisasiantuntija Henriksson arvioi, että Vantaalla noin joka viidennestä täydennysrakentamisesta koskevasta kaavasta valitetaan. Usean haastateltavan mukaan täydennysrakentamisessa kaavavalitukset ovat yleisempiä kuin täysin uuden asemakaavan tilanteessa, sillä täydennysrakentaminen sijoittuu lähes aina kiinni olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Kaavasta saavat valittaa saman kaupungin asukkaat sekä kaavan osalliset, pois lukien yritykset ja yhteisöt joilla ei ole alueellista yhteyttä kaava-alueeseen (Hollo, 2006, s. 54-56). Kaavasta saa valittaa mikäli kaavassa tai kaavatyössä on menetelty MRL:n vastaisesti. Kiinteistöliitto Uusimaa Ry:n toiminnanjohtaja Haarma sekä Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston virastopäällikkö Jääskeläinen toivat esille ongelman valitusten käsittelyssä. Jokaisen valituksen kohdalla hallinto-oikeus tarkastaa onko valituksella valitus-oikeutta vai ei, eli hallinto-oikeus tarkastaa onko kaavatyössä mahdollisesti rikottu MRL:n periaatteita ja onko valituksen tehneellä henkilöllä tai taholla valitusoikeus asiassa. Vaikka valitus todettaisiin aiheettomaksi jommallakummalla syyllä, on jo valituksen tekeminen jumittanut prosessin pitkäksi aikaa. Vaikka kaava tämän jälkeen etenee ja saa lainvoiman, ovat hankkeen taloudelliset lähtökohdat saattaneet muuttua, eikä hanke

ole enää kaupallisesti kiinnostava. Lähes jokainen tutkimukseen haastateltu henkilö oli-kin sitä mieltä, että valitusoikeutta tulisi rajata nykyistä pienemmälle joukolle. Useassa haastattelussa tuotiin esille myös, että valitusoikeuden tarkistamiseen pitäisi olla nykyistä huomattavasti nopeampi keino, jolla pätemättömät valitukset saadaan nopeasti kumottua.

Asunto-osakeyhtiöiden hankkeissa asemakaavaprosessin kesto on ollut jokseenkin lähellä kaupunkien edustajien arvioita. As. Oy Kekorivien ja As. Oy Pajupellon hankkeissa asemakaavoitus on kestänyt kesään 2015 mennessä neljä vuotta ja asemakaavan pitäisi saada lainvoima vuoden 2015 aikana. Näissä hankkeissa Tikkurilan kesken ollut osayleis-kaavoitustyö ja täydennysrakentamissuunnitelman teko ovat viivästyttäneet asemakaavoitusta. As. Oy Pajunotkon hankkeessa asemakaavan muutospyyntö on tehty kesällä 2014 ja kaava saanee lainvoiman vuoden 2015 aikana. As. Oy Ulvilantie 10 hankkeessa kaavoituspyyntö on tehty vuoden 2013 kesällä, mutta vireille tulosta on tiedotettu vasta kesällä 2014. Tässä välissä Helsingin kaupunki on tehnyt Munkkivuoren yleissuunnitel-
lua ja yhtiö on laadittanut uudestaan viitesuunnitelmat kaavahakemusta varten. As. Oy Merilän hankkeessa on edetty poikkeamisluvalla ja siellä hanke on saatu vietyä ensim-
mäisestä yhteydenotosta kaupunkiin valmiiksi rakennukseksi asti noin kolmessa vuo-
dessa.

Kokonaisuudessaan hankkeiden kesto on ollut jopa huomattavasti pidempi asemakaavoitukseen ryhtyneillä yhtiöillä kuin mitä pelkkä asemaakaavan muutosprosessin kesto on ollut. As. Oy Pajuketo on tehnyt yhtiökokouksessaan päätöksen lähteä täydennysraken-
tamiseen lähes kahdeksan vuotta sitten. As. Oy Kekorivi on vienyt hanketta eteenpäin
seitsemän vuotta. Kummallakin alkuperäinen rakennusliikekumppani on vetäytynyt
hankkeesta ja nyt nämä kaksi yhtiötä vievät hanketta yhdessä eteenpäin uuden rakennus-
liikekumppanin kanssa. Yhtiöt sijaitsevat vierekkäisillä tonteilla. As. Oy Pajunotkossa
hankkeeseen päätettiin lähteä vuonna 2010. Hanketta on vienyt eteenpäin rakennuttaja-
konsultti. As. Oy Ulvilantie 10 hankkeeseen on päätetty ryhtyä vuonna 2011. Hanketta
on vienyt eteenpäin arkkitehtitoimisto. Arkkitehtitoimisto on vaihtunut matkan varrella,
kun ensimmäinen viitesuunnitelma ei ollut laadultaan riittävän hyvä kaavamuu-
tospyyntöön tekoon.

6.2.8 Poikkeamisluvan mahdollisuudet täydennysrakentami- sessa

Tämän tutkimuksen kaupungeista Vantaa on tällä hetkellä ainut, jossa kokonainen ker-
rostalo on toteutettu poikkeamisluvalla. Helsingissä ei ole sovellettu lakikokeilua keven-
netyistä kaava- ja rakentamismääräyksistä kuin pientaloja koskien. Espoossa on palvelu-
päällikkö Kiviluodon mukaan tehty poikkeamispäätöksellä eniten käyttötarkoituksen
muutoksia.

Vantaalla hanketta voidaan lähteä viemään eteenpäin asemakaavan muutoksena, mutta
lieventää prosessia poikkeamisluvaksi, mikäli hanke ei ole herättänyt vastustusta OAS -

vaiheessa. Vantaan kaupungin rakennusvalvontaviraston lupapäällikön Ilkka Rekosen mukaan poikkeamislupaprosessi saattaa olla asemakaavoitukseen verrattuna vuorovai-
kutteisempi, sillä poikkeamisluvassa käsitellään lähes valmiita suunnitelmia eli osalliset
pääsevät vaikuttamaan tarkemmin siihen minkälainen tuleva rakennus lopulta on. Sekä
Rekonen, että asumisen erikoisasiantuntija Henriksson kuitenkin korostivat sitä, että
poikkeamislupamenettely on väliaikainen ja joskus asemakaavan muutos voi olla turval-
lisempi vaihtoehto myös kiinteistön omistajalle. Erityisesti mikäli rakentamisen ajankoh-
dasta ei ole tarkkaa tietoa.

Poikkeamislupahakemuksen kestoksi Vantaalla arvioitiin noin puoli vuotta ja Espoossa
vuodesta kahteen vuotta. Myös poikkeamisluvan lyhyempi valitusaika ja mahdollisuus
limittää poikkeamis- ja rakennusluvan valitusajat päällekkäin saattaa nopeuttaa prosessia
asemakaavoitukseen nähden. Lupapäällikkö Rekonen kertoikin, että poikkeamislupa ja
rakennuslupa voidaan Vantaalla myöntää peräkkäisinä päivinä. Helsingin kaupungin ra-
kennusvalvontaviraston virastopäällikön Jääskeläisen mukaan poikkeamisluvassa raken-
nustöitä ei voida aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta, kun taas rakennusluvassa työt
voidaan takuita vastaan aloittaa jo ennen luvan lainvoimaisuutta.

Rakennusluvan yhteydessä myönnettävällä vähäisellä poikkeamalla on Helsingissä voitu
myöntää viiden prosentin ylitys kaavan sallimaan rakennusoikeuteen. Lupapäällikkö Re-
konen taas kertoi, että vähäisellä poikkeamisella on kerrostaloissa myönnetty jopa satojen
neliöiden ylityksiä rakennusoikeuteen. Espoossa on pidetty huomattavasti tiukempaa lin-
jaa rakennusoikeuden ylityksissä ja niissä on ollut lähes nollatoleranssi. Poikkeamiselle
pitää jokaisessa kaupungissa aina olla perusteltu syy ja sen tulee pääsääntöisesti johtaa
kaavan mukaista tilannetta parempaan lopputulokseen.

As. Oy Merilän tapauksessa tontilla oli jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta. Yhtiön
oli kuitenkin haettava poikkeamislupaa, sillä kaavan mukaisesta kerrosmäärästä haluttiin
poiketa.

6.2.9 Tontin lohkominen

Kaikissa kolmessa kaupungissa sitovaa tonttijakoa ei enää juuri esiinny asemakaavoissa.
Tällöin tontin lohkominen on vapaampaa eikä lohkomisen edellytyksenä ole kuin yksit-
täistä tonttia koskevien lain vaatimusten toteutuminen eli, että tontti on rakennuskelpoi-
nen ja sillä on tilaa riittävästi eri toiminnoille kuten pysäköintiin ja virkistäytymiseen,
omistus on yhtenäinen, tontille on ajotie ja mahdolliset rasitteet ja yhteiskäyttösopimukset
on sovittu. On muistettava kuitenkin, että lohkominen ei saa vaikeuttaa esimerkiksi kort-
telin sisällä jäljelle jääneen maapohjan lohkomista rakennuskelpoisiksi tonteiksi.

Tontin omistusoikeuden saattamiseen yhtenäiseksi on kaksi periaatteellista tapaa.
Asunto-osakeyhtiöt voivat tehdä ensin kiinteistökaupan keskenään ja sen jälkeen rekiste-

röidä uuden tontin, joka muodostuu kummastakin vanhasta tontista lohkottavasta määräalasta. Kun tontti on lohkottu ja rekisteröity, asunto-osakeyhtiöt voivat yhdessä myydä tontin eteenpäin hankkeen toteuttajalle. Vaihtoehtoisesti kumpikin asunto-osakeyhtiö voi myydä määräalan tontistaan suoraan toteuttajalle, joka sitten lohkoo ja rekisteröi tontin omiin nimiinsä.

Kiinteistökauppa tulee tehdä määrämuotoisena. Lisäksi sopimuksissa tulee tarkkaan määritellä tontin omistusosuudet ja myyntitulon jakaminen yhtiöiden kesken esimerkiksi määräalojen suhteessa. Tämän lisäksi asunto-osakeyhtiön päätöksentekoon liittyen, tulee prosessissa tehtäviksi tulevat päätökset synkronoida, siten, että päätökset tehdään kaikissa yhtiöissä samanaikaisesti.

6.2.10 Hankkeen houkuttelevuus kaupungin sekä toteuttajan näkökulmasta

Kaikissa tämän tutkimuksen kaupungeissa täydennysrakentaminen oli lähtökohtaisesti tervetullutta kaikkialle, eivätkä kaupunkien edustajat nimenneet esimerkiksi mitään tiettyä kaupunginosaa, johon kaupunki toivoisi täydennysrakentamista. Toki kaupungit ovat tehneet erilaisia kaupunkikuvatutkimuksia ja täydennysrakentamissuunnitelmia joihinkin kaupunginosiin, joissa potentiaalia täydennysrakentamiseen mahdollisesti ajateltiin olevan enemmän. Lisäksi kaupunkeja houkuttelevat eniten hankkeet, joissa samalla kaavamuutoksella voidaan kaavoittaa isompi alue, esimerkiksi koko kortteli ja usean asunto-osakeyhtiön tontti kerrallaan.

Kiinteistösijoittajtkaan eivät nimenneet mitään tiettyjä alueita, joilla tapahtuvista hankkeista he olisivat erityisen kiinnostuneita, vaan kaikki arvioivat hanke kerrallaan hankkeen kannattavuutta ja sopivuutta alueesta riippumatta. Toki kehittyvät alueet nähtiin mielenkiintoisempina ja jotkin alueet vähemmän houkuttelevina. Alueen houkuttelevuutta vähensi kiinteistösijoittajien mukaan muun muassa alueen asuntojen alhainen myyntihinta tai vuokrataso sekä tiukat suojelu- tai kaavamääräykset.

Myös hankkeen koolla oli suuri vaikutus hankkeen kannattavuuteen. Kannattavan hankkeen minimikooksi kiinteistösijoittajat kertoivat yleisesti 3000 ke-m². Pienempiinkin hankkeisiin ollaan valmiita lähtemään alueilla, joissa asuntojen myynti- tai vuokraushinnat ovat keskimääräistä korkeammat ja taas vastaavasti hankekoon tulee kasvaa alueilla, joilla asuntojen myynti- tai vuokrahinnat ovat keskimääräistä edullisemmat. Alueilla, joilla myynti- ja vuokrahinnat ovat selvästi keskivertoa halvemmat, täytyy hankekoon Sato Oyj:n maanhankintapäällikkö Tuomaisen mukaan olla jopa 10000 ke-m² ennen kuin hanke on kiinteistösijoittajan näkökulmasta riittävän kannattava.

Kiinteistösjoiittajat olivat yhtä mieltä myös siitä, että hanke on sitä houkuttelevampi mitä pienempi on asuntojen keskipinta-ala, joita kaavan puitteissa voidaan rakentaa. Tämä johtuu yksinomaan siitä, että pienemmät asunnot ovat nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa asiakkaita enemmän kiinnostavia.

Sekä kaupunkien edustajien että kiinteistösjoiittajien haastatteluissa voimakkaasti tuli esiin täydennysrakentamisen ja hankkeiden suosiminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja erityisesti raideliikenteen asemien läheisyydessä. Helsingin ja Espoon edustajat toivoivat täydennysrakentamista erityisesti tulevien Länsimetron ja Raide-Jokerin asemien läheisyyteen. Länsimetro ulottuu ensimmäisessä vaiheessa Helsingin Ruoholahdesta Espoon Matinkylään ja Raide-Jokeri Helsingin Itäkeskuksesta Espoon Keilaniemmen. Maanhankintapäällikkö Tuomaisen mukaan Vantaalla taas houkuttelevat raideliikenteen varrelta eniten uuden, heinäkuussa 2015 avatun kehäradan asemanseudut.

6.2.11 Esisopimukset ja hankkeen toteuttajan mukaantulo hankkeeseen

Kiinteistösjoiittajien edustajat olivat yhtä mieltä siitä, että mieluiten he tulevat hankkeeseen mukaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jolloin he parhaiten pääsevät vaikuttamaan toteutuvaan rakentamiseen. VVO-Yhtymä Oyj:n kehityspäällikkö Koistinen totesi kuitenkin, että hankkeen toteuttajan ei ole välttämätöntä olla hankkeessa mukana kaavoitusvaiheessa, mikäli hankkeessa on mukana ammattitaitoinen rakennuttajakonsultti. Pohjola Kiinteistösjoiitus Oy:n rakennuttajapäällikkö Kangasmaa taas peräänkuulutti, että jo kaavavaiheessa hankkeessa tulee olla hyvän suunnitteluosaamisen lisäksi mukana taho, jolla on näkemys kiinteistönomistamisesta ja joka osaa siten kehittää suunnitelmia omistajan kannalta parempaan lopputulokseen.

Asunto-osakeyhtiön ja hankkeen toteuttajan välille solmitussa esisopimuksessa voidaan haastateltavien mukaan sopia monista eri asioista hyvinkin vapaasti. Sato Oyj:n maanhankintapäällikkö Tuomainen kuitenkin kertoi, että koska on kysymys kiinteistökaupasta, pitää itse esisopimukset tehdä niin sanottuina kaupanvahvistusesisopimuksina, jotka ovat määrämuotoisia ja sitovia. Hyvä käytäntö on Tuomaisen mukaan liittää esisopimukseen sopimusluonnos varsinaisesta kiinteistökaupasta, jolloin varmasti kaikki määrämuotoiset seikat tulevat mukaan sopimukseen.

Esisopimuksissa sovitaan ja määritellään kaupan kohteen ja osapuolten lisäksi usein muun muassa:

- tavoiteltu rakennusoikeuden määrä
- mikä on rakennusoikeudesta maksettava hinta €/ke-m² ja onko siinä esimerkiksi joitain aikaan sidottuja korjausmekanismeja
- milloin korvaus rakennusoikeudesta maksetaan
- kumpi osapuoli maksaa maankäyttömaksun

- kuinka kauan esisopimus on voimassa ja milloin varsinainen sopimus allekirjoitetaan
- kumpi osapuoli vastaa tarvittavien suunnitelmien ja selvityksien laatimisesta/laadituttamisesta
- tavoitellun rakentamisen laatutaso
- kiinteistön nykyiset tai tulevat rasitteet
- maaperän puhdistusvastuut
- sovittuna toimenpiteet, miten asiassa edetään jos valtuuston hyväksymästä kaavasta valitetaan ja kaavan vahvistuminen viivästyy tai pahimmassa tapauksessa kaava ei saa lainkaan lainvoimaa

Kiinteistösijoittajat korostivat, että kauppaa käydään nimenomaan aina rakennusoikeudesta, jolle määritellään hinta ja jos kiinteistösijoittajan maksettavaksi jää esimerkiksi maankäyttömaksu, suunnittelukulut tai muut hankkeen kulut, huomioidaan ne aina rakennusoikeudesta maksettavassa hinnassa. Tavoiteltu rakennusoikeus kirjataan sopimukseen haarukkana sillä tarkkaa rakennusoikeuden määrää ei voi tietää ennen kaavan lainvoimaisuutta. Esisopimuksessa varsinaisen kiinteistökaupan ajankohta sidotaan yleisesti kaavan lainvoimaisuuteen, eli kiinteistön varsinainen kauppa tehdään esimerkiksi kuukauden kuluessa kaavan vahvistumisesta, jolloin myös kauppahinta maksetaan. Jos sopimukseen ei kirjata voimassaoloaikaa, on sopimus voimassa viisi vuotta allekirjoittamisesta.

Esisopimuksella asunto-osakeyhtiö voi varmistaa, että rakennusoikeudelle on ostaja kun kaava saa lainvoiman ja toisaalta asunto-osakeyhtiöllä on aikaisemmin tieto kuinka paljon tuloa yhtiö rakennusoikeuden myynnistä saa. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiasiamies Federleyn mukaan tälläkin hetkellä on valitettavasti monta sellaista kohdetta, joissa kaava on saanut lainvoiman, mutta rakennusoikeudelle ei ole ostajaa eikä yhtiö pysty maksamaan maankäyttömaksuja. Lisäksi kehityspäällikkö Koistisen kertoi, että kun yhtiöllä on tieto saamastaan tulosta, voi se aikaisemmin alkaa suunnittelemaan vanhan rakennuskannan peruskorjauksia, joita hyvin usein rakennusoikeuden myynnistä saadulla tulolla rahoitetaan.

Esisopimus sekä kirjaukset uuden rakennuksen laatutasosta ja ylläpidon tavoitteista, esimerkiksi energiatehokkuudesta, ovat erittäin tärkeitä jos rakennusoikeus myydään toteuttajalle suunnatulla osakeannilla ja uudet asunnot jäävät osaksi vanhaa yhtiötä. Jos asioita ei sovita lopputulos ei välttämättä ole laadultaan sitä mitä yhtiön on odottanut ja rakennuksen ylläpito voi tulla odotettua kalliimmaksi.

Tämän tutkimuksen kaikissa asunto-osakeyhtiöissä As. Oy Merilää lukuun ottamatta tehtiin esisopimus rakennusliikkeen kanssa rakennusoikeuden myynnistä. As. Oy Merilässä oli jäljellä rakennusoikeutta ja se myytiin suunnatulla osakeannilla rakennusliikkeelle ilman esisopimusta. Yhdessä yhtiössä rakennusliike oli perääntynyt jo allekirjoitetusta esisopimuksesta kun rakennusoikeuden myyntihinnasta ei päästy sopuun.

6.2.12 Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksissa voidaan kaupunkien edustajien mukaan sopia hyvin monipuolisesti ja laajasti maankäyttöön ja asuntopolitiikkaan liittyviä seikkoja. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston apulaisosastopäällikkö Patrikaisen mukaan sopimukset pyritään kuitenkin lähtökohtaisesti pitämään mahdollisimman yksinkertaisina ja niiden perimmäinen tarkoitus onkin varmistaa kaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen. Maankäyttösopimus solmitaan maanomistajan ja kaupungin välillä.

Maankäyttösopimukseen sisällytetään yleisimmin seuraavia asioita:

- maankäyttömaksun suuruus
- yleisesti osapuolten vastuut ja velvoitteet
- asuntoliittisiä ehtoja, eli pitääkö tulevan rakentaminen olla esimerkiksi vapaa-rahastoista tai valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, omistusasuntoja tai Hittas-asuntoja
- tavoiteltu rakentamisen määrä
- rakentamisen aikataulu ja rakentamisjärjestys
- mahdolliset sopimussakot
- maanluovutukset kaupungille
- maanluovutukset asunto-osakeyhtiölle
- mahdolliset kunnallistekniikan rakentamisvelvoitteet

Mikäli uutta rakentamista kaavoitetaan olemassa olevan yksittäisen yhtiön tontille, ei siihen yleensä sovelleta asuntoliittisiä ehtoja, eli tuleva rakentaminen on lähtökohtaisesti samaa kuin vanhakin, asunto-osakeyhtiöiden tapauksessa useimmiten omistusasumista. Tällöin Patrikaisen mukaan esimerkiksi Helsingissä sopimukseen tulee maininta, että AM-ohjelman³ mukaista politiikkaa ei sovelleta tässä sopimuksessa. Tavoiteltua rakentamisen määrää ei ilmoiteta tarkkana lukuna, sillä maankäyttösopimuksissa ei saada lain mukaan sitovasti sopia itse kaavan sisällöstä mitään. Rakentamisen määrä voidaankin ilmoittaa sopimuksessa esimerkiksi niin, että tavoitellaan esimerkiksi yhden kerrostalon tai kokonaisen korttelin rakentamista. Asunto-osakeyhtiö voi joutua luovuttamaan maata kaupungille, jos tuleva rakentaminen vaatii muutoksia esimerkiksi tieverkkoon tai liittymiin. Asunto-osakeyhtiö voi luovuttaa maata myös maksaakseen sille tulevia maankäyttömaksuja. Vastavuoroisesti kaupunki voi luovuttaa esimerkiksi pienen palan puistomaata yhtiölle, jotta tontista saadaan rakennuskelpoinen.

Maankäyttösopimukseen liittyvät sitovat neuvottelut aloitetaan aikaisintaan kun asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiasiamies Federleyn mukaan sitovat neuvottelut aloitetaan yleensä kuitenkin vasta asemakaavaeh-

³ Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelma 2012

dotuksen nähtävillä olon jälkeen. Alustavia arvioita maankäyttösopimuksista ja -maksuista annetaan kuitenkin koko prosessin ajan ja jo OAS-vaiheessa kiinteistövirasto antaa lausunnon tuleeko kaavahankkeessa mahdollisesti tehtäväksi maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimus allekirjoitetaan aina ennen kaavan hyväksymistä. Maankäyttösopimukset laatii ja niistä neuvottelee Helsingissä kiinteistövirasto, Espoossa tonttiyksikkö ja Vantaalla yrityspalvelut. Kaikissa kaupungeissa maankäyttösopimukset hyväksyy lopulta kaupungin hallitus.

6.2.13 Tontin arvonnousun määrittäminen maankäyttösopimusta ja -maksua varten

Kaikissa tämän tutkimuksen kaupungeissa tontin arvonnousun määrittäminen perustuu lähes yksinomaan lisääntyneen rakennusoikeuden määrään ja rakennusoikeuden kauppahintatilastoihin alueilla, joilla hintatilastoja on saatavilla. Kauppahintatilastojen lisäksi kaupungit pitävät itse rekisteriä maankäyttösopimuksista ja -maksuista joihin arvonnousun määrittästä peilataan. Vantaan kaupungin asumisen erikoisasiantuntija Henrikssonin mukaan alueilla, joilla kauppahintatilastoja ei ole saatavilla voidaan arvonnousussa käyttää myös ns. ARA-hintaa⁴, johon lisätään vapaarahoitteisessa tuotannossa 20 %. Pääkaupunkiseudulle useiden alueiden toteutuneet kauppahinnat ovat kuitenkin eriytyneet jo reippaastikin ylöspäin ARA + 20 % -hinnoittelusta.

Arvonnousun määrittäminen on jossain määrin myös neuvottelukysymys. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston apulaisosastopäällikkö Patrikaisen mukaan usein kummatkin osapuolet, maanomistaja ja kaupunki, laskevat arvonnousun ensin itse, jonka jälkeen laskelmat esitellään ja niistä neuvotellaan. Kaupungin on kuitenkin aina verrattava neuvoteltavaa arvonnousua jo toteutuneisiin maankäyttösopimuksiin ja varmistettava kaikkien maanomistajien tasavertainen kohtelu, joten myös maanomistajan laskelman pitää olla luotettava ja perustua alueen yleiseen hintatasoon, jotta siitä voidaan neuvotella.

6.2.14 Maankäyttömaksut

Maankäyttömaksuista sovitaan sitovasti maankäyttösopimuksissa ja ne tulevat asunto-osakeyhtiön maksettavaksi kolmen kuukauden sisällä kaavan hyväksymisen jälkeen. Maankäyttömaksut perustuvat täydennysrakentamisessa poikkeuksetta kiinteistön arvioituun ja laskettuun arvonnousuun, josta kaupunki perii maankäyttömaksua hieman eri perusteiden kaupungista riippuen.

Helsingissä täydennysrakentamisessa maankäyttökorvausta peritään 35 % siitä arvonnoususta, joka ylittää miljoona euroa. Vähennyksiä maankäyttömaksuihin voi saada purku-

⁴ Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus ARA:n määrittelemä enimmäistonttihinta/ke-m² alueittain valtion tukemassa asuntotuotannossa

kuluista, epäedullisista tonttiolosuhteista, tontin rakennuskelpoiseksi saattamisen kustannuksista, erityisen kalliista pysäköintiratkaisuista tai kaavamääräyksistä, jotka merkittävästi nostavat rakentamisen kustannuksia. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston apulaisosastopäällikkö Patrikainen kertoi, että vähennykset ovat aina neuvottelun tulos ja tonttikohtaisia, vaikka kriteerit ovatkin kaikille samat.

Vantaalla täydennysrakentamisessa maankäyttökorvausta peritään 35 % tontin arvonnousta ilman perusvähennystä, mikäli tontin alkuperäisestä rakennusoikeudesta on käytetty yli 50 % ja asunto-osakeyhtiön osakekannan omistavat pääsääntöisesti talon asukkaat. Omistusehdolla on Vantaan kaupungin asumisen erikoisasiantuntija Henrikssonin mukaan haluttu estää tilanne, jossa kiinteistösijoittaja ostaa koko yhtiön edullisella hinnalla ennen kaavoitusta ja saa sen jälkeen saa vielä tuntuvan alennuksen maankäyttömaksuista. Maankäyttömaksua ei peritä lainkaan jos lisärakennusoikeus on alle 500 ke-m². Maankäyttömaksuun saa vähennyksiä purkukuluista, maanpuhdistuksen kuluista sekä tilanteissa, joissa vanhan rakennuksen pysäköintipaikkoja joudutaan korvaamaan uusilla rakenteellisilla pysäköintipaikoilla. Vähennyksiä saa vain määritettyyn kattohintaan, ns. kaupungin taksaan saakka tai luotettavasti kilpaillun tarjouksen perusteella. Esimerkiksi purkutöissä kaupungin taksa on 90 €/ke-m². Purkukustannuksia voidaan vähentää maankäyttömaksusta enemmänkin jos rakennuksessa on esimerkiksi asbesti- tai muita haitta-ainepurkuja ja kustannukset esitetään kilpaillun tarjouksen perusteella. Henrikssonin mukaan vähennykset vähennetään suoraan maankäyttömaksusta eikä välillisesti tontin arvonnousta.

Espoossa maankäyttömaksun suuruus on 40..60 % tontin lasketusta arvonnoususta. Arvonnoususta tehdään 300.000,00 € perusvähennys. Sato Oyj:n maanhankintapäällikkö Tuomaisen mukaan Espoossa on kuitenkin vaikea arvioida tulevan maankäyttömaksun suuruutta itse etukäteen, sillä selkeitä laskentakriteereitä ei ole Tuomaisen mukaan saatavilla.

Asunto-osakeyhtiöiden edustajien keskuudessa maankäyttömaksun suuruus herätti kiivastakin keskustelua. Eritoten Vantaalla sijaitsevilla asunto-osakeyhtiöissä maksua pidettiin liian suurena ja asunto-osakeyhtiöt kokivat, että maankäyttömaksun suuruus oli merkittävästi noussut hankkeen alussa kaupungin kanssa arvioidusta tasosta. Tosin maankäyttömaksun määräytymisperusteetkaan eivät olleet tuttuja asunto-osakeyhtiöiden edustajille, sillä kaikissa Vantaalla sijainneissa yhtiöissä hanketta oli koordinoanut rakennusliike, joka myös kaikissa hankkeissa oli maksanut maankäyttömaksun. Helsingissä sijaitsevassa As. Oy Ulvilantie 10:ssä maankäyttömaksun suuruus oli osattu arvioida alussa oikein, joskin hankekoko oli sittemmin pienentynyt kerrosmäärän tiputtamisen vuoksi viidestä neljään, jolloin tontin arvioitu arvonnousu oli jäänyt alle miljoonan euron eikä maankäyttömaksua peritty lainkaan.

6.2.15 Hankkeen liittyvän vastustuksen vähentäminen ja asukkaiden osallistaminen

Lähes kaikkien haastateltavien mukaan suurimmat syyt täydennysrakentamisen vastustuksen takana ovat ihmisten pelot ja ennakkoluulot. Pelot johtuvat täydennysrakentamisessa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n tutkimus- ja tuotekehitysvastaavan Niemen mukaan lähes yksinomaan elinympäristön muutoksista, joita täydennysrakentaminen tuo tullessaan. Muutoksen pelko voidaan Niemen mukaan taas nähdä seurauksena Kahnemanin⁵ esittämän teorian mukaisen kaksiosaisen ajattelujärjestelmämme nopeasta ajattelusta, jonka avulla selviämme jokapäiväisessä arjessamme, mutta joka pitää lähes kaikkia muutoksia uhkina eikä siten pysty rationaalisesti näkemään muutoksen positiivisia vaikutuksia. Siksi Niemen mukaan vastustuksen vähentämisessä olennaisinta onkin saada käyntiin Kahnemanin teorian mukainen ihmisen hidas ajattelu, joka pystyy kyseenalaistamaan merkittävässä asiassa nopean ajattelun tuottaman näennäisesti oikean ratkaisun. Nopean ajattelun tuottama ratkaisu on täydennysrakentamisessa Niemen mukaan usein kun on se, että hankkeeseen ei haluta ryhtyä, sillä muutosta pelätään eikä hyötyjä osata nähdä.

Hitaan ajattelun käynnistyminen on tärkeää myös siksi, että muutosten lisäksi ihmiset vastustavat Niemen mukaan lähtökohtaisesti kaikkea mitä he eivät ole itse keksineet ja ainoastaan hitaan ajattelun seurauksena ihmiset voivat tunnistaa oikeat ongelmat ympäristössään sekä keksiä miten ongelmat ratkaistaan. Hidas ajattelu on kuitenkin Niemen mukaan armottoman laiska ja se täytyy houkutellessa työhön. Jos ihmisille tarjotaan valmiita ratkaisuja, laiska hidas ajattelu ei käynnisty ja nopea ajattelu alkaa vastustamaan hanketta.

Hidas ajattelu voidaan saada töihin Niemen mukaan esimerkiksi fasilitoinnilla ja big room-tyyppisellä työpajatyöskentelyllä. Fasilitoinnissa osallistujat, eli tässä tapauksessa asukkaat, johdatellaan oikeiden kysymysten ja mahdollisten ideapuheenvuorojen avulla itse tunnistamaan ongelmat ja unelmat ympäristössään sekä keksimään keinot, joilla ongelmat ratkaistaan ja unelmat saavutetaan. Ongelma voi olla esimerkiksi epäviihtyisä piha tai pakollinen linjasaneeraus, unelma taas kattosaunan rakentaminen ja ratkaisu kaikkiin voi olla rakennusoikeuden myynnistä saatu tulo. Niemen mukaan fasilitoinnin avulla asukkaat hämmästyttävän usein päätyvät lopuksi samaan ratkaisuun, minkä ammattimainen rakennuttaja jo työpajan alussa tiesi oikeaksi. Ero suoraan kertomisen ja fasilitoinnin välillä on kuitenkin se, että fasilitoinnissa asukkaat ovat itse yhdessä keksineet ratkaisun eikä ratkaisua silloin enää vastusteta. Lisäksi Niemen mukaan työpajatyöskentelyn tarkoitus on muodostaa yksi yhtenäinen näkemys yhtiön sisällä kiinteistön kehittämisestä, vaikka alussa mielipiteitä voi olla monia ja ne voivat olla kovinkin ristiriitaisia.

Aina kuitenkin edes fasilitoinnilla ei saada osakkaita tunnistamaan ongelmia tai keksimään ratkaisuja niihin. Tällöin Niemen mukaan hanketta ei kannata viedä eteenpäin, sillä

⁵ Psykologi ja tutkija Daniel Kahneman kertoo kaksiosaisesta ajattelujärjestelmästä kirjassaan *Thinking fast and slow*, joka on julkaistu vuonna 2011.

se todennäköisesti vain kohtaisi suurta vastustusta. Hanketta voidaan Niemen mukaan mahdollisesti jatkaa myöhemmin jos olosuhteet yhtiön sisällä tai alueella muuttuvat.

Toimiakseen työpajojen pitää haastateltavien mukaan olla hyvin organisoituja, niiden tulee olla napakoita aikataulultaan ja asukkaat pitää sitouttaa niihin. Työpajan vetäjän on Sato Oyj:n maanhankintapäällikkö Tuomaisen mukaan myös huolehdittava, siitä että suunnittelussa säilyy kokonaiskuva, eikä suunnittelu mene liian yksityiskohtaiseksi. Vantaan kaupungin asumisen erikoisasiantuntija Henrikssonin mukaan asukkaat näkevätkin hankkeen lähes poikkeuksetta oman asuntonsa kautta ja miten se vaikuttaa heidän jokapäiväiseen toimintaansa, jolloin vaarana työpajoissa on keskittyminen liian pieniin yksityiskohtiin, ellei työpajaa ohjata riittävästi.

Niemen lisäksi useat muut haastateltavat näkivät hankkeen osallistavan suunnittelun keinona vähentää vastustusta. As. Oy Pajunotkon hallituksen puheenjohtaja Vartiainen mukaan hankkeen vetäjän, eli esimerkiksi rakennuttajakonsultin, pitää hankkeen alussa esitellä yhtiölle muutama vaihtoehtoinen visio lopputuloksesta ja saada osakkaat itse pohtimaan kiinteistönsä kehittymismahdollisuuksia, eli tavallaan kylvää idean siemenet yhtiöön. Pohtiminen on Vartiaisen mielestä mahdollista, kun osakkaille on ensin annettu tietoa mitä yhtiölle saattaisi olla tarjolla jos se hankkeeseen ryhtyy. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupapäällikkö Rekonen taas ilmaisi asian niin, että osakkaille tulee tarjota vaihtoehdot, joilla he voivat päättää ensin hankkeen lähtöparametreista. Lähtöparametreja voivat olla esimerkiksi hankkeen tavoiteltu laajuus tai tuotto, jonka pohjalta suunnitelmia aletaan kehittämään. Tälläkin tavalla osukkaat vaihtoehtojen perusteella ensin määrittävät omat tavoitteensa hankkeelle ja tämän jälkeen vasta aloitetaan hankkeen varsinainen ideointi millä tavoin asetetut tavoitteet saavutetaan. Vaikka valmiita ratkaisuja ei haastattelujen perusteella osakkaille pidäkään esitellä, täysin ilman ideoita ja näkemyksiä lopputuloksesta ei täydennysrakentamista kannata kuitenkaan asunto-osakeyhtiölle lähteä esittelemään. Ilman kokonaiskuvan rakentamista osakkaiden on vaikea hahmottaa mitä täydennysrakentamisella voidaan saavuttaa ja esitetty asia jää silloin As. Oy Ulvilantie 10 hallituksen puheenjohtaja Rinteen mielestä liian epämääräiseksi maalailuksi.

Vastustuksen vähentämiseksi haastateltavien mukaan hankkeelle pitää mahdollisimman aikaisessa vaiheessa saada koko yhtiön kaikkien osakkaiden tuki. Asunto-osakeyhtiötä toki usein lähestytään isännöitsijän ja hallituksen kautta, mutta kovin pitkälle hanketta ei tulisi pelkästään heidän kanssa viedä. Syy tähän on Helsingin kaupungin Kaupunkisuunnitteluviraston projektipäällikkö Sjöroosin mukaan se, että jos asioita valmistellaan pitkään pelkästään hallituksen tai isännöitsijän kanssa, jää hankkeesta muille osakkaille helposti sellainen olo, että asioita on valmisteltu heiltä salaa, jolloin epäluulot kasvavat, hanketta aletaan vastustamaan eivätkä osukkaat koe hanketta omakseen. Tällöin hanke Helsingin kaupungin Kiinteistöviraston apulaisosastopäällikkö Patrikaisen mukaan kaatuu helposti yhtiön sisäiseen eripuraisuuteen. Kiinteistöliitto Uusimaa Ry:n toiminnanjohtaja Haarman mukaan maaperää yhtiössä tulisikin lähteä muokkaamaan täydennysrakentamiselle myönteiseksi jo hyvissä ajoin ennen varsinaista päätöksentekoa.

Läheskään aina ei koko yhtiön luottamusta ja yhtiökokouksen tukea kuitenkaan hankkeelle saada heti vaan idea täydennysrakentamisesta saatetaan tyrmätä voimakkaastikin kun siitä ensimmäisen kerran yhtiökokouksessa keskustellaan. Näissä tilanteissa on Rinteen mukaan tärkeää, että yhtiön sisälle kuitenkin jää muutama täydennysrakentamiselle myönteinen osakas puolustamaan hanketta, esimerkiksi juuri yhtiön hallitus. Tällöin hankkeeseen voidaan mahdollisesti palata uudestaan kun näyttää siltä, että se on saanut taakseen riittävän määrän kannattajia. Juuri tässä Niemen mielestä rakennuttajakonsultti voi olla avuksi ja auttaa hallitusta perustelemaan osakkaille, miksi hanke kannattaa toteuttaa. Lupapääällikkö Rekosen mukaan kaikki kehittäminen lähteekin liikkeelle lähes aina muutamasta yksittäisestä rohkeasta ihmisestä, jotka sitten joutuvat perustelemaan ajatuksiaan muille. Pelkästään hyötyjen esille tuominen ei kuitenkaan Niemen mielestä useinkaan riitä, vaan hanketta kannattavien osakkaiden ja hallituksen on pystyttävä tuomaan esiin myös ikävät ja mahdollisesti tuhoisat seuraukset, jos hankkeeseen ei ryhdytä ja siten jopa osittain syylistämään hankkeen vastustajia, jotta heidätkin saadaan kannattamaan hanketta. Suunnitelmia ei kuitenkaan tässä vaiheessa tule kehittää eteenpäin, ennen kuin koko yhtiön tuki hankkeelle on saatu.

Onnistuneessa hankkeessa haastattelujen mukaan on otettu huomioon myös naapurit, joita tiedotetaan hankkeesta alusta alkaen. Maanhankintapääällikkö Tuomainen ei jättäisi hankkeen tiedotusta pelkästään viranomaisen suorittaman kuulemisen varaan, vaan informoisi itse aktiivisesti hankkeesta ja samalla tiedustelisi onko naapuriyhtiöillä kenties samanlaisia ajatuksia ja suunnitelmia. Paras tilanne olisi jos naapuritkin innostuisivat mukaan kehittämään omia tonttejaan, jolloin Vantaan kaupungin asumisen erikoisasiantuntija Henrikssonin mukaan naapurit eivät niin helposti kokisi joutuvansa alkuperäisen hankkeen maksumiehiksi. Ei siis tule esimerkiksi tilannetta, jossa naapurilta menee näkymä uuden rakennuksen myötä, mutta naapuriyhtiö ei silti rahallisesti hyödy millään tavoin hankkeesta. Rinteen mukaan myös pelkkä kateus valitettavasti saattaa aiheuttaa vastustusta, jos naapurilla itsellään ei ole mahdollisuutta täydennysrakentamiseen.

Haastatelluissa asunto-osakeyhtiöissä hankkeet eivät olleet aiheuttaneet juurikaan vastustusta. Vain kahdessa hankkeessa hanke oli herättänyt lievää vastustusta yhtiön sisällä hankkeen alkuaikana, mutta tämäkin oli hälvennyt kun hallituksilla oli ollut näyttää konkreettisesti hankkeen hyödyt yhtiölle ja osakkaille sekä ikävät seuraamukset, jos hankkeeseen ei lähdetä. Hankkeet eivät myöskään olleet kohdanneet yhtiön ulkopuolella merkittävää vastustusta, vaikka paria poikkeusta lukuun ottamatta yhtiöt eivät olleet itse juuri tiedottaneet tai pitäneet yhteyttä naapureihin. Hankkeita oli valmisteltu kuitenkin useita vuosia tai niistä oli ainakin ensimmäisen kerran keskusteltu vuosia sitten yhtiön sisäisesti ennen yhteydenottoa rakennusliikkeeseen, rakennuttajakonsulttiin tai arkkitehtiin. Varsinaisia työpajoja yhtiöissä ei ollut pidetty, sillä kolmessa yhtiössä vanhat rakennukset purettiin kokonaan ja kahdessa muussa osakkaille ei ollut ollut halukkuutta lähteä itse ideamaan yhtiön kehittämistä. Vastustuksen vähäisyyteen yhtiöiden sisällä lähes kaikki

asunto-osakeyhtiöiden edustajat kertoivat saman syyn, eli sen, että täydennysrakentamiselle ja sitä kautta saatavalle rahalle oli kova tarve, jolloin olosuhteet pakottivat kaikki olemaan samaa mieltä.

6.2.16 Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko

Haastatteluissa kävi ilmi, että valitettavan moni hanke on kaatunut asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteon hitauteen ja siihen, että päätöksentekoprosessia ei ole suunniteltu ennakoon riittävän hyvin. Näissä hankkeissa ei myöskään ole ollut mukana riittävästi asiantuntijoita valmistelemassa asioita asunto-osakeyhtiön päätöksenteon tueksi, jolloin päätökset ovat jääneet kokonaan tekemättä tai hanke on päätetty lopettaa kun yhtiöllä ei ole ollut riittävästi tietoa siitä mihin hanke on menossa tai mitkä ovat päätöksen seuraukset. Myös asunto-osakeyhtiölakiin kaivattiin monissa haastatteluissa muutoksia asunto-osakeyhtiön päätöksenteon helpottamiseksi.

Asunto-osakeyhtiössä päätökset tehdään pääosin enemmistö- tai määräenemmistöpäätöksinä. Joissakin tilanteissa tarvitaan kaikkien yhtiön osakkaiden yksimielinen päätös asiasta tai enemmistö- ja määräenemmistöpäätöksen lisäksi tiettyjen osakkaiden kirjallinen suostumus. Kiinteistöliitto Uusimaa Ry:n toiminnanjohtajan Kai Haarman mukaan on kuitenkin hankala yleispätevästi sanoa, minkälaisen päätösmenettelyn alle mikäkin hanke joutuu, sillä se riippuu hankkeen toteutustavan lisäksi yhtiöstä ja yhtiöjärjestyksestä. Tämän vuoksi Haarman mukaan olisikin erittäin tärkeää, että hankkeen teknisen prosessin lisäksi olisi kuvattuna hankkeen päätöksentekoprosessi, mistä selviää, minkälaisen päätösmenttelyn alle hanke joutuu riippuen hankkeen aikana tehtävistä valinnoista. Päätöksentekoprosessin kuvaamisen lisäksi Haarman mukaan hankkeen alussa on asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä selvitettävä mahdolliset lain vaatimuksia tiukemmat enemmistö- ja määräenemmistövaatimukset sekä osakashallinnassa olevat tilat, joilla on iso vaikutus asunto-osakeyhtiön päätöksentekoon. Lain vaatima enemmistö täyttyy kun ehdotusta kannattaa puolet tai enemmän yhtiökokouksessa läsnä olevista edustetuista osakkeista ja määräenemmistö puolestaan silloin kun ehdotusta kannattaa kaksi kolmasosaa tai enemmän läsnä olevista edustetuista osakkeista. Osakkeita edustaa kokouksessa osakas/osakkaat tai valtakirjalla osakkaan/osakkaiden nimeämä henkilö.

Tontin osa voidaan myydä enemmistöpäätöksellä, jos sillä ei ole osakashallinnassa olevia tiloja, kuten vaikka varastotiloja tai pysäköintipaikkoja. Jos tontin osalla on osakashallinnassa olevia tiloja pitää tontin osan myyntiin saada kirjallinen suostumus niiltä osakkeenomistajilta, joiden hallinnassa tilat ovat. Jos lupaa ei saada, tontin osaa ei voida myydä. Haarman mukaan kuitenkin suuremman ongelman tontin osan myynnissä aiheuttaa se, että kaikkia osakkaita pitää yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan kohdella samoin. Yhtiökokouksessa osakkaat eivät siten saa olennaisesti tai epäoikeudenmukaisesti pienentää yksittäisten osakkaiden hyötyä tai lisätä yksittäisten osakkaiden haittaa. Tontin osan myynti ja myydylle tontille täydennysrakentaminen haittaa kuitenkin lähes aina enemmän joitakin osakkeenomistajia kuin toisia, esimerkiksi maisemanmenettämisen osalta, mutta

kaikki kuitenkin hyötyvät täydennysrakentamisesta yhtä paljon. Siksi tontin osan myynnissäkin Haarma suosittelee, että kaikilta osakkeenomistajilta haetaan kirjallinen suostumus myynnistä, jolloin kukaan osakkeenomistajista ei jälkikäteen pysty moittimaan yhtiökokouspäätöstä ja jäädyttämään hanketta. Päätöksenteon kannalta Haarman mielestä tontin osan myynti on kuitenkin suunnattua osakeantia helpompi.

Suunnatussa osakeannissa yhtiö myy osakkeitaan yhtiön ulkopuoliselle taholle. Suunnatun osakeannin järjestämiseen tarvitaan yhtiöjärjestyksen muutos ja sitä kautta yhtiökokouksessa määränemistöpäätös. Jos suunniteltu rakentaminen vaikuttaa osakashallinnassa oleviin tiloihin niin enemmistöpäätöksen lisäksi tarvitaan kirjallinen suostumus näiltä osakkailta. Jälleen Haarma suosittelee yhdenvertaisuusperiaatteen vuoksi kirjallisen suostumisen hakemista myös kaikilta muilta osakkailta. Suunnatun osakeannin järjestämispäätöksessä tulee huomioida vanhojen osakkeenomistajien osakkeiden merkintäetuoikeus, josta pitää poiketa osakeryhmien jakamattomuusperiaatteen ja yhtiön talouden kannalta painavan syyn perusteella ja tämä poikkeaminen perusteluineen pitää merkitä päätökseen. Jakamattomuusperiaate tarkoittaa Haarman mukaan sitä, että asunto-osakeyhtiössä osakkeet pitää myydä osakeryhminä, jotka hallitsevat yhtä huoneistoa eikä osakkeita voi omistaa kaikki osakkeenomistajat yhdessä. Talouden kannalta painava syy taas on se, että osakkeet saadaan myytyä eniten tarjoavalle, eli tässä tapauksessa hankkeen toteuttajalle.

Suunnatussa osakeannissa yhtiökokouksen pitää määritellä yhtiövastike myytävälle osakkeille. Pääsääntönä yhtiövastikkeen suuruuden määrittämisessä tulisi Haarman mukaan pitää sitä, että uudet osakkeenomistajat eivät vastaa vanhan rakennuksen ylläpito- tai peruskorjauskustannuksista millään tavalla. Jos vanha rakennus kuitenkin on lähes täysin peruskorjattu, eli siihen ei ole odotettavissa isoja remontteja, voi olla perusteltua määritellä sama yhtiövastike kaikille osakkeille eikä erillisiä kirjauksia vanhan rakennuksen tulevista peruskorjauksista ja niiden kustannuksien jakaantumisesta osakkeiden kesken tarvitse tehdä. Vanhaan rakennukseen kohdistuvat remonttilainat tulee kuitenkin ehdottomasti kohdistaa vain vanhoihin osakkeisiin. Jos vanhassa rakennuksessa on tiedossa olevia peruskorjaustarpeita eikä yhtiöjärjestykseen tehdä erillisiä kirjauksia kustannusten jakaantumisesta, saattaa tämä karkottaa Haarman mukaan uusia asunnonostajia, sillä nyt uudet osakkeenomistajat vastaavat yhtä lailla vanhan rakennuksen peruskorjauskuluista kuin vanhatkin osakkeenomistajat. Kovin pieniä tulevia remontteja ei kannata yhtiöjärjestykseen kirjata, sillä kaikki ylimääräiset kirjatukset hankaloittavat yhtiön hallintoa ja sitä kautta nostavat koko yhtiön kustannuksia.

Asunto-osakeyhtiön hallituksen toimivaltaa on Haarman mukaan vaikea määritellä tarkkaan, sillä asunto-osakeyhtiölaki on hyvin tulkinnanvarainen asiassa ja hallituksen toimivalta riippuu paljon yhtiöstä, sen koosta ja talousarviosta sekä siitä mikä katsotaan yhtiön normaaliksi toiminnaksi ja mikä taas epätavalliseksi, laajakantoiseksi tai olennaisesti asu-
miskustannuksiin vaikuttavaksi toiminnaksi. Riippumatta yhtiöstä ja sen toiminnasta

Haarma näkee tontinluovutuksen laajakantoiseksi asiaksi, jolle pitää aina saada yhtiökokouksen päätös. Suunnatussa osakeannissa yhtiökokouspäätös on taas lain määräämä pakko. Yhtiön hallituksella on aina tiettyyn rajaan saakka oikeus valmistella asioita, vaikka siitä kustannuksia syntyisikin. Esimerkiksi viiden tuhannen euron tontinkäyttötutkimuksen tilaaminen voi olla yhtiöstä riippuen sellainen asia, jonka ison yhtiön hallitus voi tilata suoraan ja taas pienessä yhtiössä se joudutaan hyväksyttämään yhtiökokouksessa. Toisaalta pienessäkin yhtiössä hallitus voi tutkimuksen tilata, jos yhtiön budjettiin on jo valmiiksi varattu rahaa yhtiön kehittämiseen ja hallitukselle on annettu valtuudet käyttää tuota rahaa. Hetki, jolloin hanke yhtiökokoukselle esitellään ja jonka jälkeen hallitus tarvitsee yhtiökokouksen valtuutuksen hankkeen eteenpäin viemiseksi, tuleeikin Haarman mukaan harkita ja määrittää tarkkaan ja yhtiökohtaisesti. Hankkeen päätöksenteon joustavuuden ja nopeuden kannalta on Haarman mukaan yhtiökokouksen tärkeää varata riittävästi rahaa yhtiön kehittämiseen ja antaa hallitukselle valtuudet tehdä hankkeessa tarvittavat päätökset tuon budjetin rajoissa, jolloin hallituksen ei ennalta määritettyjen päätöksentekopisteiden lisäksi tarvitse käyttää päätöksiä yhtiökokouksen kautta.

Hankkeessa kannattaa hallituksen toimivallan suhteen Haarman mukaan edetä varovaisuusperiaatteella, eli jos hallituksella on epävarma olo päätöksenteosta, kannattaa asia viedä yhtiökokouksen käsiteltäväksi vaikka se hidas ja kallis menettely onkin. Toimivallan tulkinnallisuuden vuoksi myös hankkeessa mukana olevien, yhtiön ulkopuolisten asiantuntijatahojen, kuten rakennuttajakonsulttien, arkkitehtien sekä kiinteistösijoittajien ja rakennusliikkeiden on sopimuksia tehdessään huolehdittava siitä, että asunto-osakeyhtiön edustajilla, esimerkiksi hallituksen puheenjohtajalla ja isännöitsijällä on tarvittava hallituksen tai yhtiökokouksen valtuutus solmia sopimus. Hallituksen puheenjohtajalla ei nimittäin yksinään ole mitään valtuuksia päättää asioista, vaan päätökseen tarvitaan aina koko hallituksen tuki. Jos riittäviä valtuutuksia ei ole ollut, voi yhtiö esimerkiksi riitalanteessa katsoa sopimuksen pätemättömäksi ja pahimmassa tapauksessa sopimuksen toinen osapuoli ei saa mitään korvauksia edes jo tekemästään työstä. Sopimusta tehdessä Haarman mukaan kannattaakin pyytää nähtäväkseen esimerkiksi hallituksen tai yhtiökokouksen pöytäkirjaa, jossa asiasta on päätetty.

Asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa korostuu Haarman mukaan se, että päätökset usein muuttuvat hankkeen edetessä eikä yhtiökokouksen päätökseen tulekaan koskaan sokeasti luottaa. Tämä johtuu Haarman mukaan siitä, että asunto-osakeyhtiöissä päätöksiä ovat tekemässä joka kerta hieman eri osakkaat, sillä hyvin harvoissa yhtiöissä kaikki osakkaat osallistuvat yhtiökokouksiin aktiivisesti. Jos hanke on saatu alkuun täpärellä enemmistö- tai määräänemmistöpäätöksellä, voi jo muutaman hankkeelle myönteisen osakkaan poisjäänti seuraavasta yhtiökokouksesta muuttaa yhtiökokouksen kannan asiaan. Samoin käy jos hanketta vastustavia osakkaita tulee paikalle seuraavassa yhtiökokouksessa enemmän kuin ensimmäisessä.

Jotta edellä kuvattua tilannetta ei pääse syntymään, pitää hankkeelle heti sen alussa saada koko yhtiön tuki. Toisin sanoen pitää varmistua, että hankkeeseen ryhtymisestä on päätämässä mahdollisimman moni osakas. Osakkaita pitää tiedottaa hankkeesta ahkerasti jo hyvissä ajoin ennen päätöksentekoa hankkeeseen ryhtymisestä. Päätöksen jälkeen tulee taas ahkerasti tiedottaa niittä osakkaita, jotka eivät päätöksentekoon itse osallistuneet, sillä vieraat asiat, ja varsinkin muutokset omassa elinympäristössä tuntuvat pelottavilta ja niitä vastustetaan herkästi, varsinkin jos niistä tiedetään vähän. Hankkeen ulkopuolisten tahojen päätöksentekoon liittyvää riskiä pienentää Haarman mukaan se, että asunto-osakeyhtiön perääntyessä hankkeesta, on sopimuksiin kirjattu, että ulkopuoliselle taholle siihen asti koituneet kulut voidaan kuitenkin joka tapauksessa laskuttaa yhtiöltä.

Kolmessa haastatelluista asunto-osakeyhtiöistä on yhtiökokous joutunut tekemään yksimielisen päätöksen asiasta kaikkien osakkaiden läsnä ollessa, sillä näissä yhtiöissä on päädytty kokonaan purkavaan täydennysrakentamiseen, jossa osakkaat ovat myyneet kaikki osakkeensa hankkeen toteuttajalle. As. Oy Ulvilantie 10:ssä on tehty päätös asemaakaavan muutospyyntöä tekemisestä ja tontinosan myynnistä. Tosin nämäkin päätökset oli tehty puheenjohtaja Rinteen mukaan yksimielisesti. As. Oy Merilän tapauksessa suunnatun osakeannin järjestämisestä oli päätetty todella täpärällä määräenemmistöllä. Päätös tehtiin rakennusliikkeen tekemän rakennusoikeuden ostotarjouksen sekä alustavien, uutta rakennusta koskevien suunnitelmien perusteella.

7. TULOKSET

Tutkimuksen tulokset on esitetty prosessikaavioin täydentämällä kirjallisuudesta saatuja tietoja haastattelujen avulla. Prosessikaaviot yksinään edustavat täydennysrakentamishankkeen yhtä aliprosessia, ja vasta yhdessä ne muodostavat toimivan täydennysrakentamishankkeen prosessin. Osallistavasta suunnitteluprosessista ei ole esitetty varsinaista omaa prosessikaaviota, sillä sen laatiminen olisi vaatinut huomattavasti syvempää tutkimusta itse työpajatyöskentelystä. Tässä tutkimuksessa tyydyttiin esittämään vain perusteet, minkä pohjalta työpajatyöskentelyä voidaan suunnitella tarkemmin sekä luotiin siitä yksinkertaistettu kaavio asunto-osakeyhtiön päätöksentekoprosessin kaavion yhteyteen. Aliprosessit on järjestetty luvuissa alkamisajankohdan mukaan kronologiseen järjestykseen.

7.1 Täydennysrakentamishankkeen osallistava suunnittelu-prosessi

Tutkimustulosten mukaan paras lähtökohta täydennysrakentamishankkeelle on se, että hankkeelle ja siitä saatavalle tulolle on todellinen tarve sekä se, että osakkaat ovat itse päätyneet vaihtoehtoon, missä täydennysrakentaminen on paras ratkaisu käsillä olevaan ongelmaan tai tarpeeseen tai paras keino yhdessä määritetyn unelman saavuttamiseen. Tutkimuksen mukaan yleisin tarve, mitä täydennysrakentamisella halutaan ratkaista, on asunto-osakeyhtiön vanhan rakennuskannan peruskorjausten rahoittaminen. Välttämättömien peruskorjausten lisäksi tutkimuksen mukaan osakkaat haaveilevat eniten hyväkuntoisista ja runsaista yhteistiloista sekä upeista piha-alueista. Tarpeiden ja haaveiden tunnistaminen ei kuitenkaan yksinään riitä, jos idea täydennysrakentamisesta ei lähde asukkaista itsestään. Ilman, että idea lähtee osakkaista itsestään, on hanketta erittäin hankalaa saada toteutumaan.

Idea täydennysrakentamisesta saattaa syntyä asunto-osakeyhtiössä spontaanisti, mutta hyvin usein hankkeen aikaansaamiseksi pitää osakkaita avustaa keksimään, että yhtiön tontille voidaan täydennysrakentaa, ja että yhtiö voi taloudellisesti hyötyä hankkeesta merkittävästi. Avustaminen tapahtuu esimerkiksi työpajatyöskentelyn ja fasilitoinnin avulla, jossa osakkaita ohjataan kohti ratkaisua oikeilla kysymyksillä, joihin jokaiseen osakkaiden tulee löytää vastaus ennen lopulliseen ratkaisuun päättymistä. Fasilitoinnissa voidaan pitää ideapuheenvuoroja ja kertoa mitä muualla tai muissa yhtiöissä on tehty ongelmien ratkaisemiseksi, mutta mitään valmiita ratkaisuja ei tule osakkaille antaa, sillä osakkaat vastustavat lähtökohtaisesti kaikkea mitä he eivät ole itse keksineet. Työpajatyöskentelyn tarkoitus on myös välttää tilannetta, jossa suunnittelua on viety liian pitkällä

pelkästään isännöitsijän tai yhtiön hallituksen kanssa, jolloin päätöksenteon hetkellä yhtiökokous voikin vastustaa hanketta kun osakkaat eivät ole olleet mukana suunnittelussa eivätkä siten koe hanketta omakseen.

Aina kuitenkin edes avustettuna asukkaat eivät itse keksi ratkaisua tilanteeseen, jolloin hanke on ainakin väliaikaisesti lopetettava. Hankkeeseen voidaan palata jos olosuhteet yhtiössä muuttuvat ja näyttää siltä, että kaikki osakkaat on saatavissa hankkeen taakse. Hankkeen jäädessä tauolle on tärkeää, että yhtiöön kuitenkin jää muutama osakas, jotka ovat hankkeen takana ja jatkavat hankkeesta puhumista ja sen kannattamista. Tällöin mielipide täydennysrakentamisesta yhtiön sisällä saattaa muuttua myönteiseksi, kun yhä useampi asukas oivaltaa hankkeen hyödyt ja toisaalta riskit jos välttämättömiin peruskorjauksiin ei ryhdytä, jotka täydennysrakentamisella voitaisiin ainakin osin rahoittaa.

Tutkimuksessa selvisi myös, että idea täydennysrakentamisesta pitää istuttaa yhtiöön varhaisessa vaiheessa jo paljon ennen varsinaisen hankkeen aloitusta. Tutkimuksessa mukana olleissa yhtiöissä lähes kaikissa hankkeen ja idean kypsyttely oli vienyt yhtiön sisällä jopa vuosia aikaa ennen kuin siitä oli alettu neuvotella esimerkiksi kaupungin tai rakennusliikkeiden kanssa. Idean kypsymistä nopeuttaa jos idean esittelijä pystyy vakuuttavasti näyttämään muutaman vaihtoehtoisen lopputuloksen mihin yhtiö voi päästä jos se hankkeeseen ryhtyy. Tällä tavoin asukkaiden oma hidas ja kriittinen ajattelu on mahdollista saada käyntiin ja kyseenalaistamaan mahdollisesti negatiiviset ennakkokäsitykset täydennysrakentamisesta. Ilman luotettavia laskelmia hankkeen tuotoista, ei hanketta kuitenkaan ole syytä esitellä, sillä silloin se ei vakuuta osakkaita. Tämä on luonnollista, sillä, jos hanke ei tuota mitään tai tuotto on vaatimatonta, ei hankkeella ole mahdollista ratkaista edellä kuvattuja tarpeita tai saavuttaa edellä kuvattuja unelmia.

Toimiakseen työpajatyöskentelyn pitää olla hyvin suunniteltua ja tehokasta. Työskentelylle on laadittava tavoitteellinen aikataulu ja työpajan vetäjän tulee huolehtia, että työskentelyssä säilyy kokonaiskuva eikä suunnittelussa keskitytä liian pieniin yksityiskohtiin. Jokaiselle osallistujalle on kuitenkin annettava mahdollisuus mielipiteensä ilmaisuun. Mielipiteet voivat olla aluksi hyvinkin ristiriitaisia, mutta työpajan idea ja siihen osallistuvien asukkaiden tarkoitus on karsia ja priorisoida mielipiteet keskenään yhdeksi yhteiseksi yhtiön haluamaksi kehityssuunnaksi. Varsinaisen rakennuksen suunnittelu jää hankkeen toteuttajalle, jotka tutkimuksen mukaan haluavat päästä vaikuttamaan hankkeen suunnitteluun mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Onnistuakseen on hankkeesta tiedotettava ahkerasti niin yhtiön sisällä kuin ulkopuolellakin. Kaikki yhtiön osakkaat eivät välttämättä osallistu työpajoihin, mutta heitä kuitenkin tulee tiedottaa työpajoissa ideoiduista asioista. Samoin naapureita on tiedotettava hankkeesta mahdollisimman kattavasti ja aikaisessa vaiheessa, jotta hanke ei tule heille täytenä yllätyksenä kun asemakaavanmuutospyyntö on tehty ja kaupunki virallisesti tiedottaa naapureita. Paras tilanne on jos tiedottamisella saadaan myös naapuriyhtiö innostumaan tonttinsa kehittämisestä. Tällöin naapuriyhtiökin voi hyötyä asemakaavan muutoksesta

eikä se vain koe joutuvansa hankkeen maksumieheksi ilman, että se hyötyy itse siitä mitään.

7.2 Asunto-osakeyhtiön päätöksentekoprosessi

Asunto-osakeyhtiössä päätökset tehdään pääosin enemmistö tai määräenemmistöpäätöksillä yhtiökokouksissa. Toteutustavassa, jossa yhtiö myy tontin osan hankkeen toteuttajalle voidaan prosessi viedä alusta loppuun enemmistöpäätöksillä, ellei osakkaiden maksuvelvollisuus missään hankkeen vaiheessa kasva, esimerkiksi suunnittelua varten otetun lainan takaisinmaksun vuoksi. Suunnatun osakeannin tapauksessa koko prosessi viedään läpi määräenemmistöpäätöksillä toteutusmuodon valinnan jälkeen. Asunto-osakeyhtiölain mukaan enemmistöpäätöstä pitää kannattaa yli puolet ja määräenemmistöpäätöstä yli kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista. Yhtiöjärjestyksessä on voitu kuitenkin määrittää tiukemmat rajat enemmistö- ja määräenemmistöpäätöksille ja yhtiöjärjestys tulee aina tarkistaa ennen hankkeeseen ryhtymistä. Samoin tulee yhtiöjärjestyksestä aina tarkastaa osakashallinnassa olevat tilat kuten varastotilat ja pysäköintipaikat, sillä jos ne sijaitsevat luovutettavalla tai rakennettavalla tontin osalla tai ne muuten hankkeen aikana lakkaavat olemasta, pitää näiltä osakkeenomistajilta saada erillinen kirjallinen suostumus tähän, jotta hanke voidaan toteuttaa.

Tutkimuksessa asunto-osakeyhtiön päätöksentekoprosessi osoittautui tarkkaa suunnittelua vaativaksi prosessiksi. Päätöksentekoprosessia on kuitenkin vaikea etukäteen yksiselitteisesti määrittää ja ennustaa sen kulkua, sillä jokaisessa päätöksentekopisteessä on aina periaatteellisesti monia etenemispolkua ja polun valinta riippuu pitkälti kyseisessä pisteessä tehdystä päätöksestä. Päätöksentekoprosessissa tulee olla kuvattuna mille polulle jokainen tehty päätös voi johtaa, jolloin jo hallituksen valmistelemassa päätöshetkessä voidaan ohjata päätöstä sellaiselle polulle, joka myös päätöksenteon kannalta on mahdollisimman helppo ja edesauttaa hankkeen toteutumista. Suunnittelussa pitää myös huomioda, että päätöksenteko ei ole sarja peräkkäisiä päätöksiä, vaan päätöksentekoprosessissa on usein omia aliprosessejaan, jotka sitten taas yhtyvät myöhemmin prosessin aikana.

Tutkimuksessa asunto-osakeyhtiön päätöksenteko osoittautui arvaamattomaksi. Pitkissä monta yhtiökokouspäätöstä vaativissa hankkeissa, kuten täydennysrakentamisessa, ei edellisen yhtiökokouksen päätökseen voida sokeasti luottaa, sillä yhtiökokouksen kanta saattaa muuttua täysin päinvastaiseksi kokousvälillä. Tämä johtuu siitä, että asunto-osakeyhtiössä päätöksiä tekevät pääsääntöisesti yhtiökokouksessa kokoukseen osallistuvat osakkeenomistajat. Yhtiökokoukseen harvoin kuitenkaan osallistuvat kerralla kaikki osakkeenomistajat ja peräkkäisissä yhtiökokouksissa asioista voivat tällöin olla päättämässä eri ihmiset, mistä syystä yhtiökokouksen kanta voi vaihtua kokouksesta toiseen. Tämän vuoksi onkin tärkeää huolehtia, että aina mahdollisimman moni osakkeenomistaja on mukana päätöksenteossa kannattamassa hanketta hankkeen alusta lähtien. Keinoja

osallistumisen varmistamiseen ovat muun muassa hankkeen ahkera tiedottaminen ja osallistava suunnittelu työpajoineen. Lisäksi päätöksenteon arvaamattomuuden takia yhtiön ulkopuolisten konsulttien ja suunnittelijoiden tulee sopimuksin varmistaa, että jo tehty työ saadaan aina laskuttaa vaikka hanke yhtiöstä riippuvista syistä kaatuisikin.

Asunto-osakeyhtiön hallituksen toimivaltaa ei ole mahdollista yksiselitteisesti määrittää. Hallitus saa tehdä päätökset asioissa, jotka katsotaan yhtiön normaaliksi toiminnaksi, mutta hallitus tarvitsee yhtiökokouksen valtuutuksen asioissa, jotka katsotaan epätavalliseksi, laajakantoiseksi tai olennaisesti asumiskustannuksiin vaikuttavaksi toiminnaksi. Toimivallan tulkinta riippuu pitkälti yhtiöstä, sen koosta ja talousarviosta. Lisäksi on huomattava, että yksittäisellä hallituksen jäsenellä ei ole yksinään mitään valtuuksia tehdä päätöksiä. Täydennysrakentamiseen liittyvissä päätöksissä hallitus, yhtiöstä riippumatta, lähes aina tarvitsee yhtiökokouksen valtuutuksen päätöksentekoon. Valtuutus annetaan yleensä selkeän asiakokonaisuuden hoitamiseen, jolloin hallituksen ei tarvitse viedä jokaista päätöstä yhtiökokoukseen vaan se voi valtuutuksen raameissa tehdä päätökset itsenäisesti. Hankkeen muiden osapuolten kannalta tämä tarkoittaa sitä, että hallituksen toimivalta pitää aina päätöksenteon yhteydessä varmistaa, varsinkin sopimuksia allekirjoitettaessa. Jos sopimuksen allekirjoittavalla hallituksen jäsenellä, useimmiten puheenjohtajalla ei ole riittäviä yhtiökokouksen ja/tai koko hallituksen valtuutusta, voidaan koko sopimus riitatilanteessa katsoa pätemättömäksi, jolloin sopimuksen toinen osapuoli voi pahimmassa tapauksessa jäädä kokonaan ilman korvausta tekemästään työstä.

Asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa tulee aina noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta, eli tehdyt päätökset eivät epäoikeudenmukaisesti tai olennaisesti saa pienentää toisen hyötyä tai lisätä haittaa. Kuitenkin tutkimuksessa osoittautui, että täydennysrakentamishanketta on käytännössä mahdoton, toteutustavasta riippumatta toteuttaa niin, että kaikkien osakkeenomistajien hyödyt ja haitat olisivat saman suuruiset, sillä tontille rakennettava uusi rakennus haittaa lähes väistämättä enemmän toisia osakkeenomistajia kuin toisia. Tällöin oleellisesti enemmän haittaa kärsivillä osakkeenomistajilla on mahdollisuus riitauttaa yhtiökokouksen päätös, joka taas jäädyttää prosessin pitkäksi aikaa. Tilanteen välttämiseksi tulisikin hakea kirjallinen suostumus hankkeen toteuttamisesta jokaiselta osakkeenomistajalta ennen hankkeeseen ryhtymistä. Kirjallinen suostumus ei kuitenkaan tarkoita sitä, että yhtiön olisi pakko viedä hanke läpi. Kirjallinen suostumus tarkoittaa ainoastaan sitä, että jos yhtiökokous, enemmistö- tai määräenemmistöpäätöksellä, päättää toteuttaa hankkeen, ei yksittäinen osakas pysty sitä valituksilla estämään.

Esisopimuksissa asunto-osakeyhtiö sekä hankkeen toteuttaja neuvottelevat tontin ja rakennusoikeuden myyntiin liittyvistä seikoista. Esisopimus on ehdollinen kaavan toteutumiseen ja siinä voidaan sopia kaupan kohteen ja osapuolten lisäksi muun muassa seuraavista asioista:

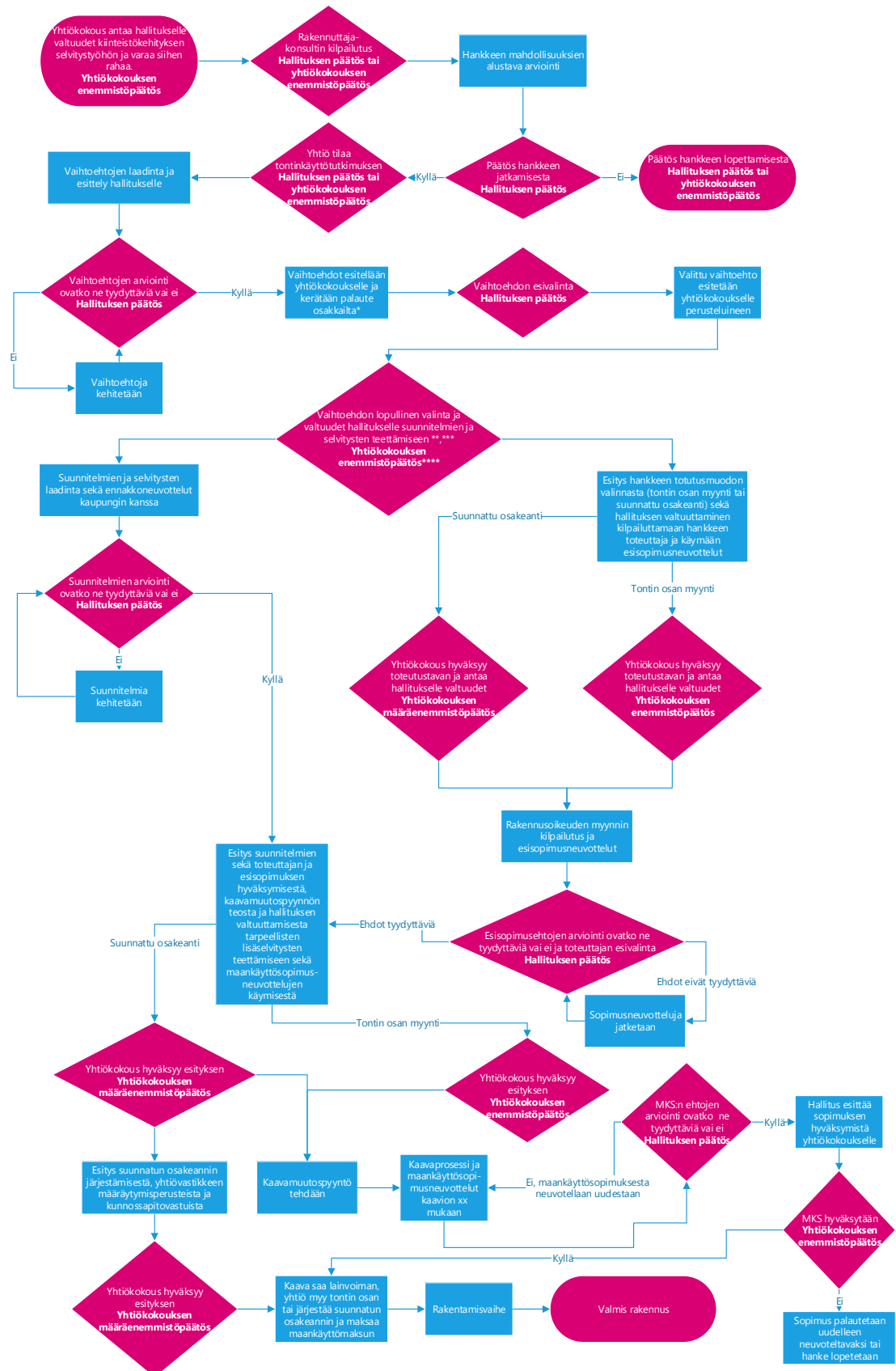
- tavoiteltu rakennusoikeuden määrä
- rakennusoikeudesta maksettava hinta €/ke-m² ja hinnan aikaan sidotut korjausmekanismit
- korvauksen maksuajankohta
- maankäyttömaksun maksava osapuoli
- esisopimuksen voimassaoloaika
- suunnitelmien ja selvityksien laatimisen/laadituttamisen vastuutahot
- tavoitellun rakentamisen laatutaso
- kiinteistön nykyiset tai tulevat rasitteet
- maaperän puhdistusvastuut

Tutkimuksessa tontin osan myynti koettiin sekä yhtiön päätöksenteon, että hankkeen toteuttajan kannalta helpommaksi vaihtoehdoksi. Suunnatussa osakeannissa vaadittu suurempi enemmistö on ensinnä usein vaikeampi saada hankkeen taakse. Tämän lisäksi osana vanhaa asunto-osakeyhtiötä olevat asunnot koettiin vähemmän uusia asunnonostajia kiinnostaviksi, varsinkin jos yhtiön vanhoissa rakennuksissa on paljon peruskorjaustarpeita, mutta ylläpito- ja korjauskustannukset on kuitenkin jaettu tasan kaikkien osakkaiden kesken. Suunnatussa osakeannissa yhtiön tuleekin päätöksenteossaan määritellä ja kirjata korjausvelvoitteet yhtiöjärjestykseen siten, että uudet osakkeenomistajat eivät vastaa vanhan rakennuksen korjauslainoista tai lähiaikoina tulevista isoista peruskorjauksista. Jos isot peruskorjaukset on tehty, ei kirjauksia ole syytä tehdä, sillä kaikki kirjaukset hankaloittavat yhtiön hallinnoimista. Jos uuden rakennuksen hoitokulut arvioidaan huomattavasti vanhan rakennuksen hoitokuluja pienemmiksi, tulee myös yhtiövastikeperusteet määritellä erikseen uusille ja vanhoille osakkeille, jotta ne eivät karkottaisi uusia asunnonostajia.

Seuraavassa kaaviossa 2 on kuvattuna täydennysrakentamishankkeeseen liittyvä tutkimustulosten perusteella tyypillinen asunto-osakeyhtiön päätöksentekoprosessi. Kaavio löytyy A3-kokoisena tulosteena myös liitteestä 10. Kaavio on rakennettu sillä olettamuksella, että täydennysrakentamishanke viedään alusta loppuun saakka, mutta tosiasiasa yhtiökokous voi periaatteessa missä tahansa päätöksentekopisteessä päättää, että hanketta ei jatketa. Käytännössä kuitenkin viimeistään siinä vaiheessa kun hankkeessa on sopimuksin mukana jo rakennusliike tai kiinteistösijoittaja, ei asunto-osakeyhtiö pääse hankkeesta irti ilman sanktioita, jos sillä ei ole sopimukselle pätevää purkuperustetta. Samoin, kaaviossa on oletettu, että yhtiökokous hyväksyy sellaisenaan hallituksen esitykset, mutta tosiasiasa yhtiökokous voi missä tahansa päätöksentekopisteessä palauttaa esityksen uudelleen valmisteluun tai muuttaa sitä. Edelleen on kaavio laadittu siten, että siinä on ole-

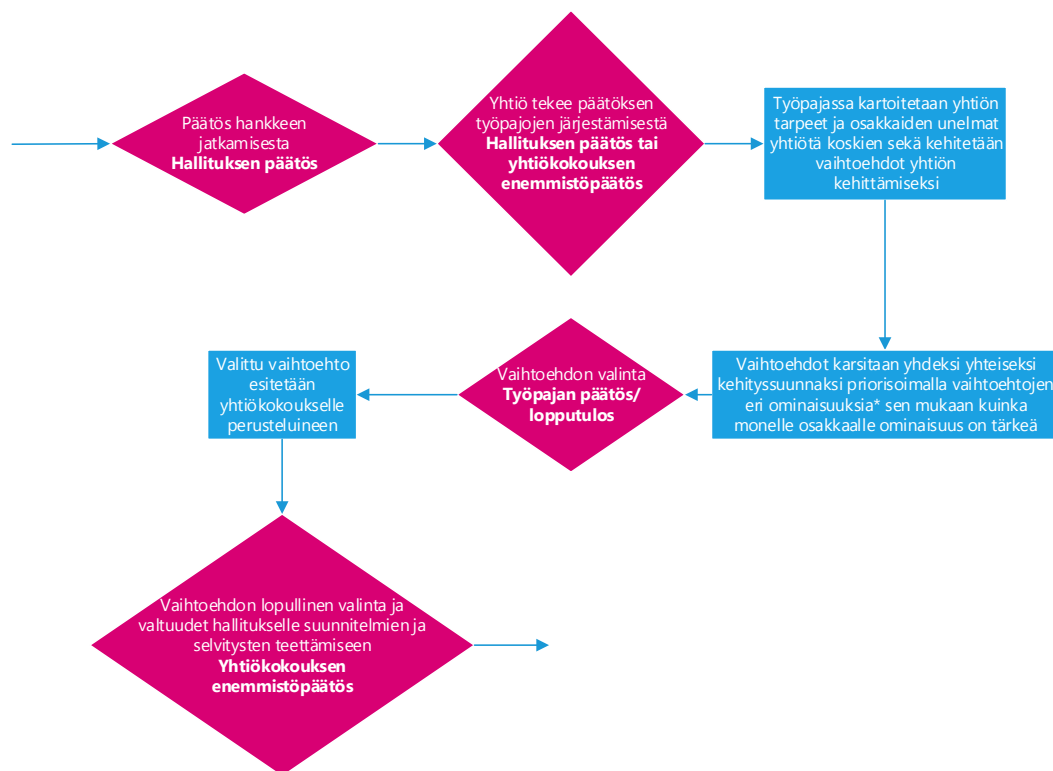
tettu yhtiökokouksen antavan valtuutuksen hallitukselle tietyn asiakokonaisuuden hoitoon. Jos yhtiökokous ei anna valtuutuksia ja varaa riittävää määrää rahaa asiakokonaisuuden hoitoon hallitukselle, tulee yhtiökokouksen tekemiä päätöksiä kaavioon huomattavasti enemmän. Tämä ei kuitenkaan ole suositeltavaa, sillä hanke saattaa sen vuoksi pitkittyä huomattavasti ja sen hallinnasta tulee erittäin vaikeaa.

Kaaviossa hanke jakautuu eri päätöksentekomenettelyyn riippuen hankkeen toteutustavasta. Enemmistö- ja määräenemmistöpäätökseen vaikuttavat toteutustavan lisäksi yhtiöjärjestyksen kirjaukset, sekä se onko myytävällä tai rakennettavalla tontilla osakashallinnassa olevia tiloja. Kaaviosta käy myös selville, että samanaikaisesti yhtiön päätöksenteossa voi olla käynnissä useampiakin aliprosesseja.



Kaavio 2. As. Oy:n päätöksentekoprosessi täydennysrakentamishankkeessa

Edellisessä kaaviossa hankkeen alustavien mahdollisuuksien arvioinnin jälkeen yhtiö tilaa tontinkäyttötutkimuksen, jossa yhtiön ulkopuolinen taho, usein arkkitehti ja rakennuttajakonsultti yhdessä, laativat muutaman vaihtoehtoisen esityksen kiinteistön kehittämisestä. Kuitenkin jos yhtiö ei ole hankkeen alustavaan arviointiin mennessä löytänyt yhteistä selkeää näkemystä miten yhtiötä halutaan kehittää, on yhtiössä onnistuneen hankkeen aikaansaamiseksi suositeltavaa läpikäydä työpajaprosessi, jossa yhteinen näkemys muodostetaan. Työpajatyöskentelyn jälkeen ei useinkaan ole enää tarvetta yhtiön ulkopuolisen tahon laatia vaihtoehtoja kiinteistön kehittämiselle vaan yhtiön osakkaat ovat tehneet valinnan vaihtoehdosta jo itse. Tällöin prosessissa jatketaan suoraan vaihtoehdon lopulliseen hyväksyttämiseen yhtiökokouksessa, suunnitelmien teettämiseen sekä toteuttajan valintaan. Huomattavasti yksinkertaistettu työpajaprosessin kulku on esitelty seuraavassa kaaviossa 3, joka sijoittuu edellisessä kaaviossa tontinkäyttötutkimuksen paikalle.



*Priorisoitava ominaisuus voi olla esimerkiksi vaikka piha-alueiden kunnostus tai kattosaunan rakentaminen, joista vain toinen on mahdollista toteuttaa

Kaavio 3. Työpajaprosessi asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa

7.3 Täydennysrakentamishankkeen taloudellisen kannattavuuden arviointi

Asunto-osakeyhtiön kannalta hankkeen taloudellisen arvioinnin perusta on hankeeseen määrittämisessä ja alueen rakennusoikeuden hintatason selvittämisessä, sillä asunto-osakeyhtiön ainut myytävä tuote, ja sitä kautta tulonlähde, on rakennusoikeuden myynti. Rakennusoikeuden myyntihinta voidaan selvittää suoraan kauppahintatilastoista tai epäsuorasti uusien asuntojen myyntihintojen perusteella. Alueen uusien asuntojen myyntihinnat selviävät asuntohintatilastoista tai ennakkomarkkinointi- ja myynti-ilmoitusten perusteella.

Jos alueella ei ole myyty, tai ole myynnissä tai ennakkomarkkinoinnissa uusia asuntoja, voidaan uusien asuntojen myyntihinta selvittää hankkeen alustavaan arvioon riittävällä tarkkuudella myös vanhojen asuntojen myyntihintojen perusteella. Tällöin vanhojen asuntojen keskineliöhintaan lisätään asuntohintatilastoista ja ennakkomarkkinointimateriaalin perusteella tehdyn tilastollisen analyysin mukaan 1850...2100 €/hu-m², jolloin on saatu arvio alueen uusien asuntojen myyntihinnasta. On kuitenkin muistettava, että myyntihinta perustuu siihen mitä ostajat ovat asunnosta valmiit maksamaan, eikä saatuu arvioon voi sokeasti luottaa. Arvioitu myyntihinta ei toteudu, jos alue tai hanke itsessään on sellainen, että uusien asuntojen ostajat eivät ole siitä kiinnostuneita lainkaan tai ainakaan arvioidulla myyntihinnalla. Tämän vuoksi onkin suositeltavaa pyytää arvioita markkinoita kiinnostavasta myyntihinnasta esimerkiksi myös kiinteistövälittäjiltä.

Epäsuorasti rakennusoikeuden myyntihintaa laskettaessa arvioidusta uuden asunnon myyntihinnasta vähennetään hanke- eli rakentamis-, suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset, arvonnlisäveron osuus, rahoituskustannukset sekä omaperustaisen hankkeen toteuttajan kate. Tällöin on saatu selville tonttikustannuksen osuus myyntihinnasta. Tästä tonttikustannuksesta pitää vielä vähentää tontin kateosuus, rahoituskulut sekä varainsiirtoveron osuus, jotta saadaan selville arvio asunto-osakeyhtiölle maksettavasta tonttihinnasta.

Rakentamis-, suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksia voidaan arvioida esimerkiksi Talonrakentamisen kustannustieto- kirjan avulla, jossa saatavat kustannukset eivät sisällä arvonnlisäveroa. Arvonnlisäverokanta on 24 % hankekustannuksista. Omaperustaisen hankkeen katetavoite on tyypillisesti luokkaa 30 - 40 % arvonnlisäverottomista hankekustannuksista. Hankkeen rahoituskulut ovat noin 2,5 % arvonnlisäverollisista hankekustannuksista. Useimmiten ostajan maksettavaksi tuleva tontin varainsiirtovero on 4 % tontin myyntihinnasta.

Tontin myyntitulosta asunto-osakeyhtiö joutuu maksamaan usein maankäyttömaksua kaupungille. Maankäyttömaksun suuruus vaihtelee kaupungeittain. Helsingissä maankäyttömaksu on 35 % siitä tontin arvonnousun osasta, joka ylittää miljoona euroa. Vähennyksiä maankäyttömaksuista Helsingissä voi saada purkukulusta, jotka aiheutuvat

täydennysrakentamisesta, epäedullisista tonttiolosuhteista sekä erityisen kalliista pysäköintiratkaisuista. Vantaalla maankäyttömaksu on 35 % tontin arvonnoususta ilman perusvähennystä. Vantaalla kuitenkin maankäyttömaksusta voi suoraan vähentää uusien, vanhaa rakennusta palvelevien rakenteellisten pysäköintipaikkojen kulut, maanpuhdistuksen kulut sekä vanhojen rakennusten purkukulut. Espoossa maankäyttömaksu on 40-60 % siitä tontin arvonnousun osasta, joka ylittää 300.000,00 €. Maankäyttömaksusta Espoossa ei saa muita vähennyksiä.

Tontin arvioitu arvonnousu perustuu pitkälti kauppahintatilastoihin sekä kaupungin tekemiin aiempiin maankäyttösopimuksiin. Samoin maankäyttömaksutkin siten perustuvat pitkälti aiemmissa maankäyttösopimuksissa määriteltuihin maankäyttömaksuihin. Maankäyttösopimukseen kirjattu tontin arvioitu arvonnousu on yleensä lähellä sitä hintaa minkä asunto-osakeyhtiö rakennusoikeuden myynnistä markkinoiltakin saa, kuitenkin niin, että kaupungit eivät juuri koskaan yliarvioi arvonnousua. Tontin arvioitu arvonnousu on lopulta kuitenkin aina neuvottelun tulos, jossa maanomistaja ja kaupunki kumpikin esittävät omat laskelmansa arvonnoususta. Samoin neuvotellaan myös maankäyttömaksusta ja sen vähennyksistä. Kaupungin pitää kuitenkin kohdella kaikkia maanomistajia samoilla kriteereillä, joten neuvottelun lähtökohdat tulee kummallakin osapuolella olla realistiset ja perustua luotettaviin laskelmiin.

Täydennysrakentamishankkeissa joudutaan usein korvaamaan pysäköintipaikkoja uuden rakennuksen tieltä. Kulut pysäköintipaikkojen uudelleen rakentamisesta voivat nousta korkeiksi, jos pysäköintipaikkoja joudutaan korvaamaan monia tai ne vaativat kalliita rakenteellisia ratkaisuja kuten maanalaisia parkkihalleja tai kallioluolia. Hankkeen taloudellisessa arvioinnissa onkin tärkeää tarkkaan arvioida kuinka monta pysäköintipaikkaa hankkeen takia joudutaan korvaamaan. Paikkamäärää voi arvioida kaupunkikohtaisilla pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeilla. Tyypillinen pysäköintipaikkavaatimus täydennysrakentamiskohteessa Helsingissä ja Vantaalla on noin 1 ap/115-135 ke-m². Espoossa tyypillinen vaatimus on 1 ap/100 ke-m². Vaadittuun pysäköintipaikkamäärään vaikuttaa vyöhykkeittäin raideliikenteen tai muu joukkoliikenteen solmukohta, esimerkiksi runkobussilinjan pysäkin läheisyys. Myös erilaiset vuoroittaispysäköintiratkaisut ovat mahdollisia, jos alueen maankäyttö on sekoittunutta eli samoja pysäköintipaikkoja voivat käyttää eri vuorokauden aikaan eri toiminnot. Vuoroittaispysäköinnin käyttö, kuten muutkin mahdolliset ehdotukset laskentaohjeita kevyemmästä pysäköintipaikkamäärästä, vaativat kuitenkin aina rakennuttajalta luotettavaa selvitystä, että pysäköintipaikkamäärien tarve on pitkäaikaisesti laskentaohjeen määräyksiä pienempi. Tutkimuksessa kävikin ilmi, että lievennyksiä pysäköintipaikkamääriin laskentaohjeisiin verrattuna on saatu harvoin. Yhden maantasopysäköintipaikan hinta on noin 7.000,00 €, maanpäällisessä autohallissa pysäköintipaikan hinta on 20.000,00 €, maanalaisessa pysäköintihallissa 25.000,00 € ja kallioluolassa 50.000,00 €.

Asunto-osakeyhtiö joutuu maksamaan täydennysrakentamisesta saaduista tuloista yhteisöveroa, jos sillä ei ole riittävää määrää verotukseen kelpaavia poistoja. Yhteisöveroa

maksetaan 20 % asunto-osakeyhtiön tuloksesta. Koska asunto-osakeyhtiön talous on lähes aina järjestelty niin, että siinä pyritään nollatulokseen, voidaan hankkeen kannalta yhteisöveron määrä laskea suoraan tontin/rakennusoikeuden myyntitulosta. Verotukseen kelpaavia poistoja ovat peruskorjauskulut, kuten linjasaneerauksen, julkisivuremontin ja vesikattoremontin kulut, maankäyttömaksut sekä asemakaavoituksen kehityskulut. Peruskorjauskulut eivät välttämättä ole täysimääräisesti verotukseen kelpaavia, jos osa niistä katsotaan perusparannusmenoiksi. Esimerkiksi jos linjasaneerauksen yhteydessä kylpyhuoneisiin asennetaan lattialämmitys, mitä siellä ei ole ennestään ollut, katsotaan lattialämmityksen kustannukset perusparannusmenoiksi, jotka eivät ole verotukseen kelpaavia poistoja. Veroa ei tarvitse maksaa, jos rakennusoikeus myydään suunnatulla osakeannilla, jolloin saadut varat voidaan rahastoida käytettäväksi peruskorjaushankkeisiin seuraavan viiden vuoden aikana.

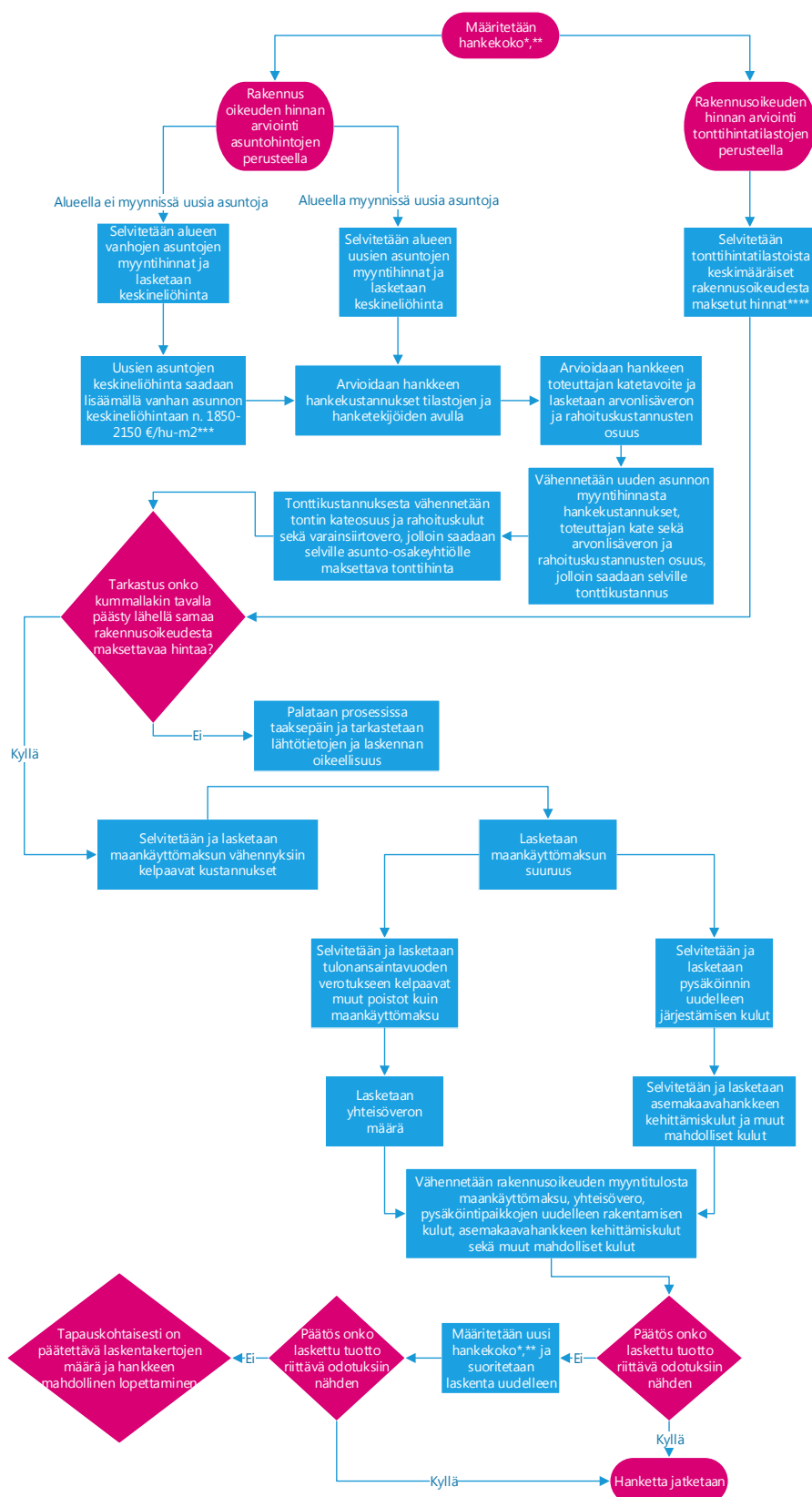
Asunto-osakeyhtiön vastattavaksi jäävät myös tontin kehittämiskulut, kuten rakennuttajakonsultin, arkkitehdin sekä kaavatyötä varten tehtävien selvitysten kustannukset. Vaikka kustannukset pitääkin huomioida, ovat ne kuitenkin verrattain pienet hankkeen muihin kuluihin asunto-osakeyhtiölle tuleviin kustannuksiin verrattuna. Kehittämiskustannuksien arvioitiin tutkimuksessa olevan noin 1,5 % koko hankkeen hankekustannuksista.

Hankkeen toteuttajan näkökulmasta rakennusoikeudesta maksettavaan hintaan vaikuttavat alueen, asuntojen myyntihinnan ja hankekustannusten lisäksi toteutettavien asuntojen keskipinta-ala, autopaikkavaatimus sekä tiukat suojelu- tai kaavamääräykset. Mitä pienempi on asuntojen keskipinta-ala, sitä enemmän rakennusoikeudesta voidaan pääsääntöisesti maksaa. Pienemmät asunnot on helpompi myydä isoihin perheasuntoihin verrattuna, jonka lisäksi niiden neliömyyntihinta on perheasuntoja korkeampi. Samoin mitä pienempi on vaadittavien autopaikkojen määrä, sitä enemmän pääsääntöisesti rakennusoikeudesta voidaan maksaa. Hyvien joukkoliikenneyhteysien varrella paikkoja tarvitaan ja vaaditaan vähemmän, jolloin rakennusoikeudesta on mahdollisuus maksaa enemmän. Kuitenkin hankkeen toteuttajan on aina mietittävä pysäköintipaikkavaatimuksen lisäksi paikkamääriä sen kannalta, että kohde kiinnostaa ostajia. Tiukat suojelu- tai kaavamääräykset taas nostavat rakentamiskustannuksia ja siten pienentävät rakennusoikeudesta maksettavaa hintaa.

Hankekoko ei suoraan vaikuta rakennusoikeudesta maksettavaan hintaan, mutta hankkoolla ja asuntojen myyntihinnoilla sen sijaan on yhteys kun kiinteistösijoittaja miettii hankkeen kannattavuutta. Tutkimuksen mukaan pääsääntöisesti mitä alhaisempi on asuntojen myyntihinta, sitä isompi pitää hankkoon olla, jotta hanke ylipäänsä on kiinteistösijoittajan näkökulmasta houkutteleva. Jos asuntojen myyntihinta on pieni, mutta hankkoko suuri, on hankkeesta kokonaisuutena kuitenkin mahdollista saada riittävästi tuottoa. Ja taas toisinpäin, jos asuntojen myyntihinnat ovat korkeat, voidaan rakennusoikeudesta maksaa enemmän ja hankkoko voi olla pienempi, mutta silti kiinteistösijoittajan on mahdollista saada hankkeesta riittävää tuottoa. Keskihintaisilla alueilla hankkoon tulisi olla

yli 3000 ke-m² kannattavan hankkeen aikaansaamiseksi. Jos asuntojenmyyntihinnat ovat keskimääräistä korkeammat myös pienemmät hankekoot kiinnostavat kiinteistösijoittajia, kuten Helsingin Munkkivuoressa toteutettu n. 1000 ke-m² kohde ja Helsingin Eirassa toteutettu n. 400 ke-m² kohde. Jos taas myyntihinnat ovat selvästi keskihintaa matalammat pitää hankekoon olla jopa 10000 ke-m², jotta hanke on taloudellisesti kannattava ja kiinnostava kiinteistösijoittajan näkökulmasta.

Seuraavassa kaaviossa 3 on esitetty täydennysrakentamishankkeen taloudellisen arvioinnin prosessi. Kaavio löytyy A3-kokoisena tulosteena myös liitteestä 11. Prosessia ei ole tarkoitettu tehtäväksi vain hankkeen alussa, vaan hankkeen taloudellinen arviointi tehdään aina uudestaan kun lähtötiedot muuttuvat tai tarkentuvat. Taloudellinen tarkastelu tehdään vähintään jokaisessa asunto-osakeyhtiön päätöksentekoprosessia kuvaavassa kaaviossa 2 määritellyssä päätöksentekopisteessä niiltä osin kun lähtötiedot ovat muuttuneet tai tarkentuneet. Päätöksenteon valmisteluun kuuluu aina taloudellinen tarkastelu eikä asunto-osakeyhtiö tee päätöksiä ilman tietoa päätöksen taloudellisista vaikutuksista. Kaaviossa rakennusoikeuden myyntihinta arvioidaan kahdella eri menettelyllä. Jos nämä kaksi laskentaa tuottavat merkittävästi erilaisen lopputuloksen pitää lähtötietojen oikeellisuus tarkastaa.



*Hankekoon tulee olla sellainen, että hanke on mahdollisimman kannattava ja silti kaupunkikuvaan sovitettavissa

**Taloudellisen kannattavuuden arviointi on iteratiivinen prosessi, sillä optimaalisinta hankekoko ei voi tarkkaan tietää ennen laskennan suorittamista

*** Luvun 4.1.12 mukaan

****Hintatilasto ei ota kantaa tontin sijoittumisen alueen sisällä eikä tontin ominaisuuksiin, siksi tarkemman tuloksen saamiseksi mukaan lasketaan tulisiikin ottaa vain ne tontit, joiden ominaisuudet mahdollisimman tarkkaan vastaavat tarkasteltavaa tonttia

Kaavio 4. Täydennysrakentamishankkeen taloudellinen arviointi asunto-osakeyhtiössä

Kaavion avulla asunto-osaakeyhtiö voi verrata ja arvioida saamia tarjouksia rakennusoikeuden ostosta siihen mitä rakennusoikeudesta laskennallisesti voisi saada. Jos tarjoukset ja suoritettu laskenta ovat merkittävästi ristiriidassa, voidaan lähtötietojen oikeellisuus tarkistaa ja toisaalta pyrkiä neuvottelemaan rakennusoikeuden hintaa korkeammaksi. Kaavion avulla on suositeltavaa tehdä myös erilaisia skenaarioita rakennusoikeuden myyntitulosta lähtötietoja muuttamalla.

7.4 Asemakaavan muutosprosessin kulku

Asemakaavaprosessin kulku perustuu hyvin pitkälti maankäyttö- ja rakennuslain sekä asetuksen vaatimuksiin. Laista ja asetuksesta tulevat vaatimukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman teolle, osallisten kuulemiselle sekä mahdollisuudelle antaa kaavasta mielipiteitä ja muistutuksia tai valituksia. Laki ja asetus sitovat vahvasti kaavoittajaa, jonka tulee kaavatyössä huomioida kaikki lain ja asetuksen vaatimukset kaavan sisällölle sekä selvittää kaavan oleelliset vaikutukset luotettaviin tutkimuksiin ja selvityksiin perustuen.

Asemakaavasta selviävät muun muassa tontin rakennusoikeus, rakennusten mahdollinen sijoittelu tontilla sekä rakennuksen sallittu enimmäiskorkeus. Asemakaava usein myös antaa kaupunkikuvallisia määräyksiä, muun muassa julkisivumateriaaleja ja värejä koskien. Alueesta riippuen määräykset voivat olla hyvinkin yksityiskohtaiset. Tutkimuksessa selvisi, että kaupunkien kaavoittajien sekä muiden alan toimijoiden tahtotilana on kuitenkin tehdä asemakaavoituksesta entistä väljempää, jolloin yksityiskohdat ratkottaisiin vasta rakennuslupavaiheessa. Tällöin asemakaavamuutoksia ei tarvitsisi tehdä yhtä usein kuin nykyään, jonka lisäksi asemakaavan laadintaprosessista tulisi entistä vuorovaikutteisempi kun kaavoituksen/rakennuslupan osalliset pääsisivät antamaan mielipiteitä ja muistutuksia itse rakennussuunnittelusta.

Täydennysrakentamisessa hyvin usein joudutaan asemakaavan muutosprosessiin, sillä tonteilla hyvin harvoin on riittävästi käyttämätöntä rakennusoikeutta hankkeen aikaansaamiseksi. Tutkimuksessa selvisi, että tulevan rakennusoikeuden määrän arviointiin ei ole olemassa mitään yksiselitteistä ohjetta tai arviointimenettelyä, vaan se perustuu lähes yksinomaan tehtyihin suunnitelmiin, joiden pitää istua kaupunkikuvaan ja jotka eivät saa estää alueen tulevaa suunniteltua käyttöä. Myös hankkeen taloudellinen kannattavuus sanelee pitkälti tarvittavan rakennusoikeuden määrän. Jos ei löydetävissä sellaista hanketta, joka olisi taloudellisesti kannattava ja samalla kaupunkikuvaan sovitettavissa, ei hanketta voida toteuttaa.

Vaikka tarkkaa rakennusoikeuden määrää ei voi arvioida ilman suunnitelmia, voi rakennusoikeuden määrää suuruusluokalta kuitenkin arvioida vanhan asemakaavan pohjalta. Tonttitehokkuus tai tontin rakennusoikeuden määrä ei voi yleensä nousta moninkertaiseksi, eikä uuden rakennuksen korkeus yleensä olennaisesti voi kasvaa verrattuna vanhaan rakennuskantaan. Uusi asemakaava ei saa olla yleiskaavan vastainen, joten yleis-

kaavankin reunaehdot tulee arvioinnissa ottaa huomioon. Toisaalta, uudemmassa yleiskaavassa on voitu päättää, että alueen tonttitehokkuudet voivat kasvaa huomattavastikin ja rakennuksien sallittuja korkeuksia on voitu nostaa tuntuvasti. Tällainen tilanne on esimerkiksi Helsingin Myllypurossa, jossa rakennusoikeuden määrä voi jopa viisinkertaistua vanhaan asemakaavaan verrattuna tai Vantaan Tikkurilassa, jossa vanhan 2-3-kerroksisen kerrostalokannan voi korvata jopa 5-6 kerroksisilla kerrostaloilla.

Asemakaavan muutospyyntö tehdään kaupungille, kun hankkeen alustava hankesuunnitelma on tehty ja hanke on arvioitu taloudellisesti kannattavaksi sekä kaavoituksen kannalta mahdolliseksi kaupungin kanssa käytyjen ennakkoneuvottelujen perusteella. Suositeltavaa on myös, että tulevalle rakennusoikeudelle on esisopimuksin varmistettu ostaja ennen asemakaavan muutospyyntöä, jotta ei jouduta epämieluisaan tilanteeseen, jossa asemakaava saa lainvoiman ja maankäyttömaksut tulevat maksettavaksi, mutta yhtiö ei ole saanut tuloja rakennusoikeuden myynnistä. Kaupungin kannalta asemakaavan muutostyö on mielekkäämpää jos samalla asemakaavan muutoksella voidaan kaavoittaa useamman yhtiön tontti tai peräti koko kortteli yhdellä kertaa. Kaupungit ovat tehneet erilaisia kaupunkikuvatutkimuksia ja täydennysrakentamissuunnitelmia tietyille alueille, mutta lähtökohtaisesti täydennysrakentaminen on tutkimuksen mukaan yhtä toivottua kaikkialle.

Hankesuunnitelma tulee laatia huolellisesti ja asunto-osakeyhtiölle tulee olla osaavat kumppanit, kuten rakennuttajakonsultti sekä suositeltavasti juuri täydennysrakentamiseen erikoistunut arkkitehti tekemässä suunnitelmia ja viemässä hanketta eteenpäin, jotta lopputulos on laadukas sekä lain ja asetusten mukainen, jolloin valmiista asemakaavasta ei pätevin perustein pysty valittamaan. Hankesuunnittelussa tulee ottaa vahvasti huomioon myös, että kaavoitettava rakennusoikeus on myös hankkeen toteuttajia kiinnostavaa. Hankesuunnitelman lisäksi asunto-osakeyhtiö joutuu usein teettämään lisätutkimuksia ja selvityksiä asemakaavaprosessin aikana, kuten ympäristövaikutusselvityksiä, luontoselvityksiä, meluselvityksiä, kaupunkikuvaselvityksiä, maaperätutkimuksia sekä pienhiukastutkimuksia. Teetettävien selvitysten määrä riippuu siitä onko joitain selvityksiä jo mahdollisesti tehty lähiaikoina alueen läheisyydessä tai ei. Tutkimuksessa selvisi, että varsinkin kaupunkikuvaselvityksiä on useilla alueilla jo tehty osana kaupungin teettämiä aluetta koskevia täydennysrakentamissuunnitelmia. Tutkimuksessa selvisi myös, että alan toimijoiden keskuudessa koettiin, että he joutuvat varsin usein yhtä tonttia koskevissa asemakaavan muutoksissa teettämään lisäselvityksiä paljon asemakaavoitettavaa aluetta laajempaa aluetta koskien. Toisaalta kaupunkien kaavoittajien keskuudessa tahtotilana on luoda järjestelmä, jossa kaikki tehdyt selvitykset ovat kaikkien käytettävissä, jolloin jokaisen asemakaavahankkeeseen ryhtyvän tahon ei erikseen tarvitsisi teettää osin päällekkäisiä selvityksiä.

Maankäyttösopimusneuvottelut käydään osana asemakaavanmuutosprosessia. Varsinkin maankäyttömaksuista on kuitenkin suositeltavaa käydä alustavia neuvotteluja jo ennen

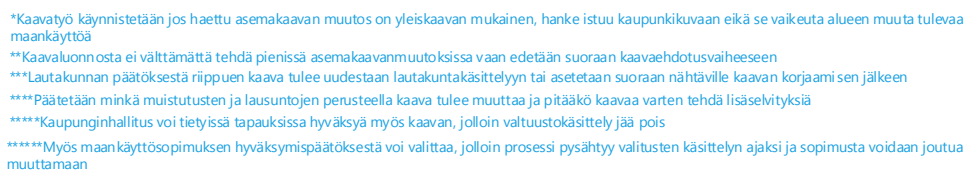
asemaakaavan muutospyyntöön tekoa. Tärkeimmät maankäyttösopimuksissa neuvoteltavat asiat yhtä asunto-osakeyhtiötä koskevissa kaavahankkeissa ovat maankäyttömaksut sekä mahdolliset puolin ja toisin tapahtuvat määräalan luovutukset. Muita ehtoja kuten AM-ohjelmaa tai kunnallistekniikan rakentamisvelvoitteita sovelletaan yleensä vain isommissa kaavahankkeissa, joissa kaavahankkeeseen ryhtyvänä on ammattimainen kiinteistösijoittaja tai rakennusliike. Maankäyttösopimusneuvottelut käydään aina kaupungin eri instanssin kanssa kuin itse kaavoitukseen liittyvät neuvottelut. Näin prosessissa eriytetään kaavoituksen tekninen ja taloudellinen puoli, jolloin ainakaan suoraan kaavoituksen sisältöön ei pääse vaikuttamaan kaupungin maankäyttömaksuina saamat tulot hankkeesta. Maankäyttösopimus on ehdollinen kaavan toteutumiseen nähden ja se tulee kumpaakin osapuolta sitovaksi ennen asemakaavan hyväksymistä. Maankäyttösopimukset hyväksyy kaupunginhallitus.

Tutkimuksen mukaan pienehkön hankekaavan muutos kestää kaupungista riippuen optimitalanteessa puolesta vuodesta vuoteen. Nopein prosessi on Vantaalla ja hitain Espoossa. Asemakaavan muutosprosessin kesto riippuu kuitenkin hyvin voimakkaasti, siitä kuinka paljon sitä varten on tehtävä lisätutkimuksia ja selvityksiä, kuinka paljon kaavasta jätetään mielipiteitä ja muistutuksia, kuinka monta nähtävillä oloa se vaatii, tehdäänkö kaavasta myös kaavaluonnos sekä se tehdäänkö valmiista kaavasta valituksia. Jos kaavaa varten joudutaan tekemään runsaasti lisäselvityksiä ja jos siitä tehdään runsaasti muistutuksia, jonka lisäksi valmiista kaavasta valitetaan, saattaa asemakaavanmuutos kestää vuosikausia. Mahdolliset aikatauluviiveet tuleekin huomioida hankkeen suunnittelussa sekä toteuttajan kanssa tehtävässä esisopimuksessa. Lisäksi käynnissä oleva yleiskaavatyö tai alueen muu yleissuunnittelu pitkittää asemakaavan muutosprosessia. Näin oli käynyt neljässä haastattelussa asunto-osakeyhtiössä viidestä, kun kaupungin tekemä aluetta koskeva yleissuunnitelma esti asemakaavan muutosprosessin etenemisen.

Kaavavalitukset pidentävät kaavaprosessia aina riippumatta siitä toteaako oikeus valitukset aiheellisiksi tai ei. Kaavavalitukset ovat sekä asunto-osakeyhtiöille, että hankkeen toteuttajille isoja aikataulu- sekä taloudellisuusriskejä ja niihin tulisi aina sopimuksin varautua sekä määrittää toimintatavat tilanteissa, joissa kaavavalitus tehdään ja hanke pysähtyy tai pahimmassa tapauksessa uhkaa kaatua kokonaan. Kaavavalitukset olivatkin ehdottomasti tärkein yksittäinen asia, johon tutkimukseen osallistuneet haastateltavat toivoivat muutosta maankäyttö- ja rakennuslakia muuttamalla. Lakiin toivottiin muutos takaisin järjestelyyn, jossa kaavavalituksen saisi tehdä saman kunnan asukas vain siinä tapauksessa, jos hän on jättänyt aiemmin muistutuksen kaavasta. Lisäksi kaavavalitusten käsittelyyn toivottiin yleisesti menettelyä, jolla nopeasti voitaisiin hylätä pätemättömät valitukset, jolloin ne eivät turhaan pitkittäisi prosessia.

Itse asemakaavoitusprosessi etenee pääpiirteittäin seuraavan kaavion 5 mukaan. Kaavio löytyy A3-kokoisena tulosteena myös liitteestä 12. Asemakaavaprosessissa on kuntakohtaisista eroja ja kaavaproessin kulkuun vaikuttaa paljon myös itse käsittelyssä oleva kaava sekä sen laajuus ja arvioidut vaikutukset. Esimerkiksi kaavioon merkittyä kaavaluonnosta

ei usein tehdä täydennysrakentamishankkeissa lainkaan eikä kaikkia tai ei yhtään lautakuntakäsittelyä tarvita prosessin aikana. Toisaalta lautakuntakäsittelyjä voi olla useampiakin. Tarkemmin prosessin kulkua voi arvioida esimerkiksi kaupunkien laatimien ohjeiden ja esimerkiksi virastojen johtosääntöjen perusteella. Selkeyden vuoksi kaavioon ei ole merkitty kaavoittajan mahdollisesti esittämiä lisäselvitysvaatimuksia, joita voi tulla periaatteessa missä vaiheessa kaavatyöskentelyä hyvänsä. Kaaviossa on myös esitetty yksinkertaistetusti kaavavalituksen prosessi, joka voi edetä hallinto-oikeudesta korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti.



Kaavio 5. Asemakaavan muutosprosessi täydennysrakentamishankkeessa

Kaavan saatua lainvoiman asunto-osakeyhtiö myy tontin osan/rakennusoikeuden hankkeen toteuttajalle ja maksaa maankäyttömaksun. Tämän jälkeen, tai jo hieman ennen hankkeen toteuttaja aloittaa varsinaisen rakennussuunnittelun. Rakennusluvan saamisen jälkeen aloitetaan rakennustyöt.

8. JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksen aluksi oletettiin onnistuneiden ja loppuunsaatettujen täydennysrakentamishankkeiden pienen määrän syyksi vakiintumattomia toimintatapoja. Tutkimuksessa kuitenkin selvisi, että varsinaisesti toimintatavat olivat olemassa eivätkä ne poikkeaa merkittävästi, asunto-osakeyhtiön päätöksentekoprosessia lukuun ottamatta, hankkeista joissa asemakaavoitusprosessiin ryhtyvänä on ammattimainen kiinteistösijoittaja tai rakennusliike. Mallia siitä, kuinka täydennysrakentamishankkeeseen liittyvät aliprosessit kuten osallistavan suunnittelun prosessi, yhtiön päätöksentekoprosessi, hankkeen taloudellisen arvioinnin prosessi sekä asemakaavoituksen muutosprosessi liittyvät toisiinsa, ei ollut ja se luotiin tämän tutkimuksen tuloksena.

Tutkimuksen alussa oletettiin, että hankkeen vastustusta voidaan vähentää osallistavalla suunnitteluprosessilla ja tärkeässä roolissa on se, että asukkaat pääsevät itse laatimaan suunnitelmia täydennysrakentamista koskien sekä antamaan niistä mielipiteitä. Tutkimuksessa kävi kuitenkin ilmi, että asukkailla harvoin edes on mielenkiintoa päästä vaikuttamaan oikeisiin rakentamista koskeviin suunnitelmiin. Lisäksi asukkaiden osallistuminen suunnitteluun koettiin hankalaksi eikä asukkailla uskottu olevan riittävää ammatitaitoa suunnitteluun osallistumiseen. Tutkimuksessa selvisi, että vastustuksen vähentämisessä tärkeää ei olekaan saada osallistettua asukkaita varsinaisten rakentamista koskevien suunnitelmien laatimiseen vaan ainoastaan saada asukkaat määrittämään lähtökohdat suunnittelulle, jota sitten ammattilaiset jatkavat. Kun idea täydennysrakentamisesta on asukaslähtöistä, ei jatkossa laadittavia suunnitelmia enää vastusteta, koska hanke tunnetaan omaksi.

Tutkimuksen alussa pyrittiin täydennysrakentamiselle luomaan yhteistoiminnan malli, jossa kaksi tai useampi asunto-osakeyhtiötä samanaikaisesti ryhtyy viemään asemakaavan muutosta eteenpäin. Tutkimuksessa kuitenkin selvisi, että prosessi näissäkkin tilanteissa on usein varsin samanlainen kuin vain yhdenkin yhtiön hankkeessa. Prosessia pitää vain viedä eteenpäin samanaikaisesti kaikissa yhtiössä, joka käytännössä onnistuu niin, että kaikkia hankkeita johtaa yksi ja sama taho, esimerkiksi rakennuttajakonsultti. Hankkeen vetäjältä kuitenkin vaaditaan silloin hyvää kykyä yhteen sovittaa useampaa prosessia. Sopimusmielessä kustannus- ja hyötyjako on sovittava tarkasti yhtiöiden kesken sekä toimenpiteet sen varalta, että hanke kaatuu tai siitä luopuu yksi tai useampi yhtiö.

Tutkimuksen alussa asemakaavaprosessi oletettiin hankalasti arvioitavaksi prosessiksi. Kuitenkin tutkimuksessa selvisi, että asemakaavaprosessi perustuu pitkälti lakiin ja setuksiin, jolloin prosessi ja sen vaiheet itsessään tämän vuoksi ovat selkeitä ja ennalta arvattavia. Hankaluuden prosessin arviointiin aiheuttavatkin lähinnä kaavasta tehtävät muistutukset ja valitukset, joiden määrää on vaikea etukäteen arvioida ja joiden käsittely vie usein runsaasti aikaa. Muistutukset ja valitukset palauttavat kaavan prosessissa usein

taaksepäin ja lisäävät lautakuntakäsittelyjen määrää sekä nähtävillä olo -kierroksia, jolloin näyttää, että kaavatyö ei tosiasiassa etene mihinkään. Muistutusten ja valitusten määrää voidaan vähentää huolellisilla ennakkoselvityksillä ja -tutkimuksilla sekä tiedottamalla ja osallistamalla asianomaisia kaavaprosessiin.

Tutkimuksen alussa myös oletettiin, että poikkeamisluvalla olisi isompi merkitys täydennysrakentamisessa kuin mitä sillä todellisuudessa on. Oletuksena oli, että poikkeamisluvalla olisi mahdollista, kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilulain voimassa ollessa, viedä laajoissa määrin hankkeita läpi ilman asemakaavan muutosprosessia. Toki tähän suuntaan kaupunkien kaavoittajat ja alan toimijat yleisesti ottaen halusivat kaavoitusprosessia viedä, mutta toistaiseksi kokonaisia kerrostaloja on poikkeamisluvalla toteutettu muutama vain Vantaalla.

Tutkimuksen selvisi, että alueilla, jossa asuntojen myyntihinnat ovat selvästi keskimääräistä matalammat, on täydennysrakentaminen kannattavaa vain jos hankekoko on riittävän iso. Riittävän iso hankekoko selvästi keskimääräistä halvemmilla alueilla on tutkimuksen mukaan noin 10000 ke-m² tai tämän yli. Tämän suuruinen hankekoko taas tarkoittaa käytännössä sitä, että näillä alueilla tontin rakennusoikeuden pitää usein moninkertaistua vanhaan asemakaavaan verrattuna eikä ison rakennusmassan sijoittelu tontille useinkaan onnistu ilman vanhojen rakennusten purkamista. Selvästi keskimääräistä halvemmilla alueilla täydennysrakentamisen pitääkin perustua pääosin purkavaan täydennysrakentamiseen.

Tutkimuksen alussa oletettiin, että täydennysrakentaminen olisi asunto-osakeyhtiöille kannattavampaa, jos rakennusoikeus myydään sellaiselle hankkeen toteuttajalle, joka rakentaa uudet asunnot myytäväksi. Kuitenkin rakennusoikeuden kauppahintojen perusteessa ja määräytyessä pitkälti alueen yleisen hintatason ja tilastojen perusteella, ei asunto-osakeyhtiön saaman tulon kannalta tutkimuksen perusteella ole juurikaan merkitystä, rakennetaanko uudet asunnot myyntiin vai vuokrattaviksi. Myöskään äskettäin voimaan tullut laki ryhmärakennuttamista ei muuta tilannetta, että asunto-osakeyhtiö voisi toimia hankkeessa rakennuttajana itse.

8.1 Luotettavuuden arviointi

Tutkimustulosten luotettavuutta on arvioitu kahdella eri menettelyllä. Ensimmäisessä vaiheessa tutkimuksen tekijä on itse arvioinut tutkimuksen luotettavuutta sekä tulosten käytön rajaamista. Toisessa vaiheessa tutkimustulosten luotettavuutta ovat arvioineet tutkimuksen tilanneen yrityksen, eli A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy:n rakennuttajajohtaja Unto Hartikainen sekä rakennuttajapäällikkö Anssi Ticklén.

8.1.1 Tutkimuksen tekijän oma tutkimustulosten luotettavuuden arviointi

Tutkimuksen tuloksia ja prosessikuvauksia ei ole päästy tutkimuksen valmistumiseen mennessä testaamaan, mikä voi vähentää tulosten luotettavuutta. Tutkimustuloksia ei ollut mahdollista tämän diplomityön osalta testata, sillä alusta loppuun viety täydennysrakentamishanke saattaa kestää useita vuosia.

Uusien asuntojen myyntihinnan arviointiin kehitettiin tutkimuksessa menettely, jossa niiden myyntihintaa voidaan arvioida vanhojen asuntojen myyntihintojen perusteella. Tutkimuksessa löydettiin yhteys myyntihintojen välillä ja päädyttiin tulokseen, jossa uuden asunnon myyntihinta saadaan kun vanhan asunnon keskineliömyyntihintaan alueella lisätään 1850...2100 €/hu-m². Yhteys löydettiin vertailemalla vanhojen ja uusien asuntojen keksimää räisiä neliömyyntihintoja toisiinsa, alueilla joista löytyi riittävä määrä myynnissä olevia uusia asuntoja sekä jo myytyjä vanhempia asuntoja. Menettelyllä ei voida kuitenkaan tarkkaan määrittää uuden asunnon myyntihintaa, vaan pikemminkin sillä voidaan määrittää vain mahdollinen hintahaarukka uudelle myytävälle asunnolle alueella. Lisäksi menettely ei ota kantaa itse alueeseen tai sen osaan, että onko alue sellainen missä ylipäänsä uudella asunnolle löytyy ostajia. Myyntihintaa ja alueen haluttavuutta tuleekin arvioida alue- ja hankekohtaisesti ja pyytää arvio myös esimerkiksi kiinteistövälittäjältä. Myös itse asunnon ominaisuudet vaikuttavat erittäin suuresti myyntihintaan ja laskennassa onkin oletettu, että asunnot suunnitellaan vähintään hyvää arkkitehtuurin tasoa ja rakentamisen laatutasoa noudattaen.

Rakennusoikeuden myyntihinnan arviointiin kehitettiin tutkimuksessa laskentamalli, jossa uuden asunnon arvioidusta myyntihinnasta vähennettiin kaikki yleiset hankekustannukset tonttikustannusta lukuun ottamatta. Tämän perusteella laadittiin laskentataulukko, jossa uuden asunnon myyntihinnan ja hankekustannusten perusteella voidaan selvittää rakennusoikeuden myyntihinta. Laskentamalli ei kuitenkaan huomioi, että rakennusoikeudesta maksettava hinta on aina myös neuvottelukysymys, jonka lisäksi rakennusoikeuden ostaja voi arvioida asuntojen myyntihinnat sekä hankekustannukset toisin kuin myyjä. Menettelyllä saatua rakennusoikeuden hintaa ei siis voikaan pitää lopullisen päätöksenteon perusteena, vaan ainoastaan alustavana arviona ja rakennusoikeuden hinta pitää aina neuvotella ja sopimuksin varmistaa hankkeen toteuttajan kanssa ennen asemakaavamuutospyyntöä tekemistä.

Ylipäänsä tutkimuksessa kuvailtu hankkeen taloudellisuuden arvioinnoin prosessi on syytä läpikäydä useasti hankkeen aikana, sillä lähtötiedot voivat muuttua koko ajan ja ne myös tarkentuvat yleensä hankkeen edetessä. Hankkeen taloudellista kannattavuutta tulisi myös arvioida usean eri skenaarion avulla lähtötietoja muuttamalla.

Tutkimuksen haastatteluihin pyrittiin valitsemaan edustajia tasainen määrä eri kaupunkien virkamiesten keskuudesta. Vantaalta tutkimukseen haastateltiin kahta henkilöä ja

Helsingistä neljää henkilöä. Espoosta tutkimukseen haastateltiin vain yhtä henkilöä, mikä saattaa vaikuttaa jossain määrin heikentävästi tutkimustuloksien luotettavuuteen Espoosta koskevien tietojen osalta. Kuitenkin ei-kaupunkikohtaisella tasolla haastattelussa saavutettiin Kaavoitus ja maankäyttö -teeman osalta saturaatiopiste, eli haastateltavien kaupunkien virkamiesten vastaukset alkoivat toistaa edeltävistä haastatteluista saatuja vastauksia. Saturaatiopisteet haastatteluissa saavutettiin myös kaikissa muissa teemoissa.

Tutkimustuloksissa kuvatut prosessit eivät ole kaupunkikohtaisia vaan yleisiä, joten ennen varsinaiseen täydennysrakentamishankkeeseen ryhtymistä on asemakaavanmuutosprosessissa kuvatut seikat selvitettävä ja neuvoteltava tarkoin hanke- ja kaupunkikohtaisesti riippumatta kaupungista. Samoin on selvitettävä ja neuvoteltava maankäyttösopimuksiin ja maankäyttömaksuihin liittyvät seikat.

Tutkimuksen tilanneen yrityksen toimialasta sekä kilpailutilanteesta johtuen hankkeen toteuttajien haastatteluista rajattiin pois kokonaan omaperusteisia hankkeita tekevät rakennusliikkeet. Rakennusliikkeillä on kuitenkin iso rooli täydennysrakentamishankkeissa ja ne toimivat tälläkin hetkellä usean asunto-osakeyhtiön kumppanina täydennysrakentamishankkeissa, joten tutkimukseen haastateltujen hankkeiden toteuttajien näkökulmat eivät välttämättä täysin kata koko täydennysrakentamishankkeiden toteuttajakentän näkökulmaa. Tutkimuksessa haastateltiin vain sellaisia asuntorakennuttajia, joilla ei ole omaa rakennustoimintaa.

8.1.2 Tutkimuksen tilaajan tekemä tutkimustulosten luotettavuuden arviointi

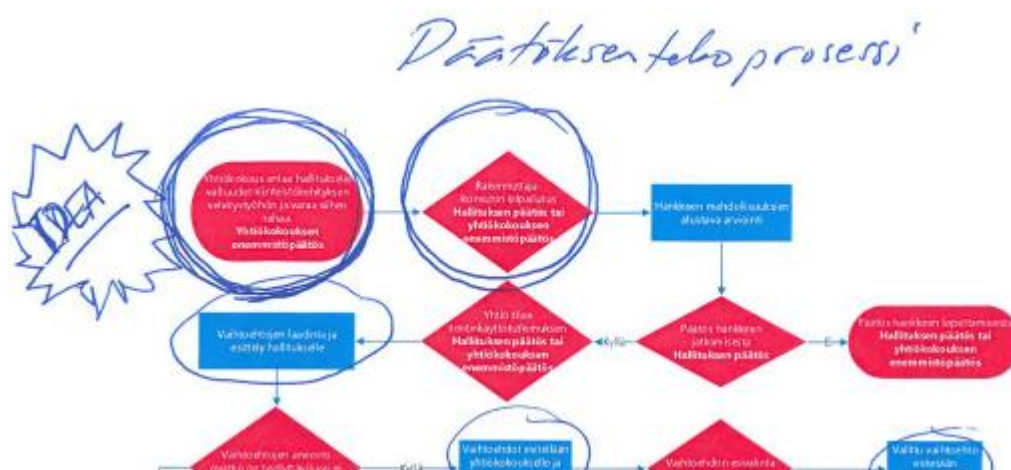
Tutkimuksen tilaajan tekemä tutkimustulosten luotettavuuden arviointi pidettiin keski- viikkona 28.10.2015. Tilaisuudessa tutkimuksen tekijä esitteli tutkimuksen tulokset, joihin sitten tilaisuuteen osallistuneet henkilöt saivat lausua kommentteja ja kritiikkiä. Kommentteja ja kritiikkiä annettiin suullisesti sekä tutkimuksessa luotuihin prosessikaavioihin kirjoittamalla ja piirtämällä.

Tutkimustulokset sekä prosessikaaviot arvioitiin valideiksi ja toimiviksi. Samalla kuitenkin todettiin, että ilman taitavaa projektinjohtajaa prosessia ei ole mahdollista viedä eteenpäin tai ainakin riski siitä, että prosessin lopputulos ei ole teknisesti eikä taloudellisesti tavoitellun mukainen, kasvaa huomattavasti. Ammattitaitoisen arkkitehdin tärkeä rooli asemakaavatyössä tunnustettiin, mutta samalla todettiin, että hankkeessa on oltava sen alusta lähtien mukana taho, jolla on hyvät valmiudet ja kyky projektin kustannusohjaukseen. Kustannusohjaus koettiin erittäin tärkeäksi, jotta arkkitehdin laatimat asemakaava-suunnitelmat ovat myös taloudellisesti toteutettavissa.

Edelleen, kuten tutkimuksen tekijän omassakin luotettavuuden arvioinnissa, tässäkin todettiin, että taloudellisen arvioinnin prosessi soveltuu parhaiten hankkeen taloudellisen

kannattavuuden karkeaan arviontiin ja sen avulla voidaan luoda erilaisia skenaarioita hankkeen tuoton suhteen. Projektinjohtajan pitää kuitenkin pystyä arvioimaan hankkeen taloudellinen kannattavuus luotettavasti, ettei synny tilannetta, jossa asunto-osakeyhtiön odotukset ovat hankkeen tuoton suhteen paljon korkeammat kuin mitä yhtiö markkinaehtoisesti oikeasti voi saada hankkeesta. Kustannusvarmuuden vuoksi tärkeäksi asiaksi luotettavuuden arvioinnissa nostettiin esiin myös huolelliset neuvottelut kaupungin kanssa maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisperusteista ennen asemakaavan muutospyyntöä.

Kuten tutkimustuloksissakin on kerrottu, niin myös luotettavuuden arvioinnissa tärkeimmäksi prosessin onnistumisen edellytykseksi todettiin se, että idea lähteä täydennysrakentamiseen lähtee asunto-osakeyhtiöstä itsestään. Jos näin ei ole, prosessia ei kannata lähteä viemään eteenpäin, kuten seuraavassa kuvassa oleva, arviointitilaisuudessa kommentoitu prosessikaavio kertoo.



Kuva 1. Alkuidean tärkeys projektin onnistumisessa

8.2 Jatkotutkimusaiheet

Tutkimuksessa selvisi, että tietyissä tilanteissa purkava täydennysrakentaminen on taloudellisesti ja teknisesti huomattavasti kannattavampaa kuin uuden rakennuksen rakentaminen vanhan kanssa samalle tontille. Aihetta pitäisikin tutkia lisää ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajille pitäisi kehittää malli purkavaan täydennysrakentamiseen, jossa asukkaat voisivat ryhmärakennuttamislain tarkoittamalla tavalla rakennuttaa itselleen uuden asuinkerrostalon.

Tutkimuksessa havaittiin, että täydennysrakentamisessa on isojaakin kaupunkikohtaisia eroja. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiöiden käyttöön voisikin edelleen kehittää tarkempia, kaupunkikohtaisia täydennysrakennuttamiseen suunnattuja malleja.

Myydessään rakennusoikeuden ulkopuoliselle toimijalle, asunto-osakeyhtiö menettää suurissa määrin mahdollisuuden vaikuttaa tulevan rakentamisen laatuun sekä ulkonäölliin ja toiminnallisiin seikkoihin. Asia korostuu erityisesti kun rakennusoikeus myydään suunnatulla osakeannilla ja uudet valmistuvat asunnot jäävät osaksi vanhaa yhtiötä. Tämän vuoksi pitäisikin tutkia ja selvittää, millä keinoin asunto-osakeyhtiö voisi jo rakennusoikeuden kilpailuttamisen yhteydessä arvioida ja varmistaa tulevan rakentamisen teknisiä ja ulkonäöllisiä seikkoja.

Tässä tutkimuksessa tutkittiin vain osallistavan suunnittelun ja työpajatyöskentelyn periaatteita. Jatkotutkimuksena voisikin siten määrittää tarkemmin osallistavan suunnittelun ja työpajatyöskentelyn prosessi asunto-osakeyhtiölähtöisissä täydennysrakentamishankkeissa.

9. YHTEENVETO

Täydennysrakennuttamisprosessi on monihaarainen projekti. Asunto-osakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiölaki sen takana tekevät prosessista vielä haastavamman hallita. Prosessi on kuitenkin hallittavissa neljän eri aliprosessin kautta, jotka ovat osallistavan suunnittelun prosessi, asunto-osakeyhtiön päätöksenteko, täydennysrakentamishankkeen taloudellisen kannattavuuden arviointiprosessi sekä asemakaavan muutosprosessi. Jokainen näistä prosesseista tulee suunnitella huolella ennakkoon onnistuneen täydennysrakentamishankkeen aikaansaamiseksi.

Osallistavassa suunnittelussa on tärkeää muistaa kolme pääperiaatetta. Idean täydennysrakentamiseen ryhtymisestä tulee lähteä yhtiöstä ja sen osakkaista itsestään, kaikkien osakkaiden tulee olla hankkeen takana ja yhtiön tulee hankkeen alussa muodostaa yksi yhtenäinen näkemys yhtiön kehityssuunnasta. Yhtiöitä ja osakkaita voidaan auttaa näiden periaatteiden tavoittamisessa muuan muassa työpajatyöskentelyllä sekä fasilitoinnilla. Lisäksi hankkeesta ja sen kulusta pitää koko hankkeen ajan tiedottaa ahkerasti niin yhtiön osakkaita kuin naapureitakin.

Asunto-osakeyhtiön päätöksentekoprosessi poikkeaa olennaisesti verrattuna ammattimaisen rakennuttajan päätöksentekoon hankkeessa. Asunto-osakeyhtiössä päätökset tekee pääsääntöisesti yhtiökokous ja siihen osallistuvat osakkaat. Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko onkin tämän vuoksi verrattain arvaamatonta ja yhtiökokouksen kanta voi muuttua täysin kokousvälillä, ellei päätöksentekoprosessi ole jo alusta alkaen huolellisesti suunniteltu ja hankkeen päämäärä selvä kaikille yhtiön osakkaille. Asunto-osakeyhtiölaki, yhtiöjärjestys sekä hankemuoto määrittelevät pitkälti sen tehdäänkö päätös enemmistö-, määräenemmistö vai yksimielisenä päätöksenä.

Hankkeen taloudellisen kannattavuuden arvioinnin prosessi toistetaan useasti hankkeen aikana, jonka lisäksi hankkeen taloudellista kannattavuutta arvioidaan usealla eri skenaariolla lähtöarvoja muuttamalla. Yhtiön saama bruttotulo riippuu rakennusoikeudesta maksettavasta hinnasta sekä hankekoosta. Rakennusoikeuden hinta riippuu ensisijaisesti alueesta, jolla yhtiö sijaitsee sekä tonttihintatilastoista. Rakennusoikeuden hintaan vaikuttaa myös pysäköintipaikkamäärä, alueen julkiset kulkuyhteydet, tulevan kaavan mahdollistama asuntojen keskikoko sekä hankkeen hankekustannukset. Epäsuorasti rakennusoikeudesta maksettavaa hintaa voi arvioida vähentämällä asuntojen myyntihinnasta hankkeen toteuttajan katteen sekä kaikki muut hankekustannukset paitsi tonttikustannukset. Asunto-osakeyhtiön saamasta hankkeen bruttotulosta tulee vähentää muun muassa maankäyttömaksut, pysäköinnin uudelleenjärjestämisen kulut, mahdollinen yhteisövero sekä asemakaavahankkeen kehittämiskulut, jotta saadaan selville asunto-osakeyhtiön saama nettotulo hankkeesta.

Asemakaavaprosessi kulkee pitkälti maankäyttö- ja rakennuslain määrittämällä tavalla ja on siten perusrungoltaan helposti ymmärrettävissä. Joitakin kaupunkikohtaisia eroja kaavan käsittelyssä on löydettävissä, jotka tulevat ilmi lähinnä kaavaan liittyvän päätöksen teon delegoinnissa kaupungin organisaatiossa. Asemakaavaprosessin kulkua helpottaa ja nopeuttaa huomattavasti huolellinen ennakosuunnittelu ja -selvitykset. Tällöin kaavasta ei niin todennäköisesti jätetä yhtä paljoa muistutuksia tai valituksia, jotka hidastavat prosessia. Lisärakennusoikeuden määrän arviointiin ei ole olemassa yksiselitteisiä ohjeita tai määrittelyjä, vaan sitä pitää aina arvioida suunnitelmien kautta. Lisärakennusoikeuden määrän tulee olla sellainen, mikä on vielä sovitettavissa kaupunkikuvaan ja jolla hanke samalla on taloudellisesti kannattava. Myös vanha asemakaava tulee arvioinnissa huomioida, sillä kovin merkittäviä muutoksia vanhaan asemakaavaan nähden, ei uuteen asemakaavaan voi useinkaan saada.

Täydennysrakentaminen on lähtökohtaisesti kaupunkien puolesta tervetullutta kaikkialle eivätkä hankkeen toteuttajakaan poissulje lähtökohtaisesti mitään alueita, joista heille rakennusoikeutta tarjotaan. Taloudellinen kannattavuus kuitenkin vahvasti ohjaa hankkeen toteutustapaa. Alueilla, joissa rakennusoikeudesta ja uusista asunnoista maksettava hinta on alhainen, pitää hankekoon olla keskimääräistä selvästi isompi, jotta hanke on hankkeen toteuttajan näkökulmasta houkutteleva. Kuitenkin täydennysrakentaminen on monin paikoin varsin kannattavaa asunto-osakeyhtiöille kaikissa tutkimuksen kaupungeissa.

LÄHTEET

Arvola, A. Esitysmateriaalia hankkeesta: Tutkimus asukaslähtöisen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista – tapaustutkimus suomalaisilla kaupunkialueilla. 2014. VTT. [Viitattu 6.1.2015] http://www.aka.fi/globalassets/awanhat/documents/tiedostot/asuminen/asu-live_arvola.pdf

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Ympäristöministeriö. Asuntojen.hintatiedot.fi- palvelu. [WWW] palvelu löytyy osoitteesta <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>

Espoon kaupunki. Kaavoituksen kulku. 2014a. [Viitattu 19.3.2015] http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus/Kaavoituksen_kulku

Espoon kaupunki. Kaupunginhallituksen kokouspöytäkirja 3.11.2014. 2014b. Saatavilla: <http://espoo04.hosting.documenta.fi/kokous/2014313677-17.PDF>

Espoon kaupunki. Tontin lohkominen. 2012. [Viitattu 3.3.2015] http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Rakentaminen/Kiinteiston_muodostus/Tontin_lohkominen

Espoon kaupunki. Pysäköinnin periaatteet, asuntojen pysäköintipaikkojen laskentaohje ja pysäköinnin kehittämisohjelma. 2015. Saatavilla: <http://www.espoo.fi/download/noname/%7B933E70E9-D67E-4041-902D-2A2E801D199F%7D/57330>

Failor, T., Lennertz, B., Lutzenhiser, A. An Introduction to Charrettes. Planning Commissioners Journal 3/2008. p. 1-4. National Charrette Institute. Saatavilla: http://www.charretteinstitute.org/resources/files/charrettes_pcj_article.pdf

Finnish Association of Facilitators. Fasilitaattorin kompetenssit. 2006. [Viitattu 25.10.2015] <http://www.fasilitaattorit.fi/kompetenssit.htm#D>. Ryhmän ohjaamisen tarkoituksenmukaisiin ja hyödyllisiin tuloksiin

Haahtela, Y., Teittinen, E. Rakennuksen hinnan arviointi 2015. Haahtela Kehitys Oy. 29 s.

Haahtela, Y., Kiiras, J. Talonrakennuksen kustannustieto 2013. Haahtela Kehitys Oy. 390 s.

Hallituksen esitys eduskunnalle ryhmärakennuttamislainsiksi HE 228/2014. 2014. [Viitattu 4.5.2015] https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he_228+2014.pdf#search=228%2F2014

Hartikainen, K., Ahlava, A., Harris, T., Nieminen, E., Saari A., Seppälä, T., Suominen, J. Uudistuva kaupunki: HOT-R -tutkimushankkeen loppuraportti. 2012. Aldus Oy. Aalto-yliopisto Arkkitehtuurin laitos. Saatavilla: <http://www.uudistuvakaupunki.fi/wordpress/wp-content/uploads/120924-uudistuva-kaupunki-screen.pdf>

Helsingin kaupunki. Uutta Helsinkiä – Mitä on täydennysrakentaminen. [Viitattu 31.3.2015] <http://www.uuttahelsinki.fi/fi/taydennysrakentaminen/mita-taydennysrakentaminen>

Helsingin kaupunki. Kaavoituksen kulku ja osallistuminen. 2014a. [Viitattu 19.3.2015] <http://www.hel.fi/www/Helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/osallistuminen/>

Helsingin kaupunki. Poikkeaminen. 2014b. Saatavilla: <http://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Poikkeaminen.pdf>

Helsingin kaupunki. Kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) maankäyttösopimuksista ja kehittämiskorvauksista tekemän päätöksen soveltamisohje. 2014c. [Viitattu 20.4.2015] <http://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2011-002473/klk-2014-19/>

Helsingin kaupunki. Tontin lohkomisen ja rekisteröinti. 2012a. Saatavilla: <http://www.hel.fi/wps/wcm/connect/36cf87d3-025f-403e-99e2-3b9be1fdf293/Tontin+lohkominen+ja+rekisterointi.pdf?MOD=AJPERES>

Helsingin kaupunki. Asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeet. 2012b. Saatavilla: http://www.hel.fi/static/public/hela/Kaupunkisuunnittelulautakunta/Suomi/Paatos/2012/Ksv_2012-02-07_Kslk_4_Pk/FCE16853-8C80-4370-A2AC-AAB78C71D007/Liite.pdf

Helsingin kaupunki. Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä. 2000. Saatavilla: http://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Vahainen_poikkeaminen_rakluvan_yhteydessa.pdf

Helsingin Sanomat. Suomen maaseudulta lähdössä jopa satojatuhansia ihmisiä – ”taantuma on työntänyt väkeä kaupunkiin”. 2015. [Viitattu 11.10.2015] <http://www.hs.fi/kotimaa/a1440817687162>

Hietanen, J. et al. Helsingin pysäköintipolitiikka – luonnos. 2013. Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto. Saatavilla: http://www.hel.fi/static/public/hela/Kaupunkisuunnittelulautakunta/Suomi/Esitys/2013/Ksv_2013-03-26_Kslk_9_El/94A9129F-D99D-4637-B7BD-7C3D9672EC83/Liite.pdf

Hollo, E. J. Maankäyttö- ja vesioikeus. 2006. Talentum Media Oy. Gummerus Kirjapaino Oy. 579 s.

Holopainen, M. Maankäyttösopimukset. 2012. [Viitattu 10.3.2015]
http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/maankayttosopimukset.aspx

Häkkinen, A., Korhonen, A. Täydennysrakentamisessa on kyse ihmismielen tuntemisesta. Rakennuslehti 11/2015. s. 10-11. Sanoma Tekniikkajulkaisut Oy.

Jääskeläinen, L. Valitusoikeuksista maankäyttö- ja rakennuslain lupa-asioissa. RY Rakennettu Ympäristö. 3/2011. s. 24. Rakennustietosäätiö RTS ja Rakennustieto Oy.

Korhonen, H., Haapanala, A., Hurmeranta, U. Ohjeellinen tonttijako rakennuslupamenettelyssä. RY Rakennettu Ympäristö. 3/2007. s. 47. Rakennustietosäätiö RTS ja Rakennustieto Oy.

Lukkarinen, S., Kärki, A., Saari, A., Junnonen, J-M. Ympäristöministeriön raportteja 27/2011: Lisärakentaminen osan korjausrakentamishanketta. 2011. Helsinki. Saatavilla: [http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Julkaisut/Raportteja_RA/YMra272011_Lisarakentaminen_osana_korjau\(4434\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Julkaisut/Raportteja_RA/YMra272011_Lisarakentaminen_osana_korjau(4434))

Maa- ja metsätalousministeriö. Kiinteistönmuodostamislaki. 1995. Saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/laki/smur/1995/19950554>

Maanmittauslaitos. Mitä lohkominen on ja mihin sitä tarvitaan? [Viitattu 26.2.2015] <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoitukset/lohkominen>

Maanmittauslaitos. Lainhuudon hakeminen. [Viitattu 19.3.2015]
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto/lainhuudon-hakeminen>

Manninen, R. et al. Helsingin yleiskaava – selostus. 2014. Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto. Saatavilla: http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2014-44.pdf

McConnell, V., Wiley, K. Infill Development: Perspectives and Evidence from Economics and Planning. 2010. Tutkimusjärjestö Resources for the future, Yhdysvallat. Saatavilla: <http://www.rff.org/files/sharepoint/WorkImages/Download/RFF-DP-10-13.pdf>

Mäkinen, E. Maankäyttösopimus ja hyvä hallinto. 2000. Finn publishers Oy. Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä. 2000. 474 s.

Nykänen, V., Lahti, P., Knuuti, A., Hasu, E., Staffans, A., Kurvinen, A., Niemi, O., Virta, J. Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen. 2013. VTT. Saatavilla: <http://www2.vtt.fi/inf/pdf/technology/2013/T97.pdf>

Oikeusministeriö. Asunto-osakeyhtiölaki. 2010. Saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599#L15>

Oikeusministeriö. Ryhmärakennuttamislaki. 2015 Saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20150190>

RAKLI Ry ja Sanastokeskus TSK. Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. laitos. 2012. Saatavilla: http://www.tsk.fi/tiedostot/pdf/Kiinteistoliiketoiminnan_sanasto2.pdf

Rinkinen, K. Asemakaavoituksen kestoon voi vaikuttaa. 2007. Kuntaliitto. Saatavilla: <http://shop.kunnat.net/download.php?filename=uploads/asemakaavoitus uusi.pdf>

Rinkinen, K. Täydennysrakentamisen esteet ja kannusteet – kuntakentän keskustelun avaus. 2014. Uudenmaan liitto. Saatavilla: http://www.uudenmaan-liitto.fi/files/15231/Taydennysrakentamisen_esteet_ja_kannusteet_kuntakentän_keskustelunavaus.pdf

RT 98-10986 Pysäköintialueet. Rakennustietosäätiö RTS. 2010

RT 98-10986 Pysäköintilaitokset. Rakennustietosäätiö RTS. 2010

Salmi, R-L., Laine, R., Vänskä, V., Jarva, A., Laitio, M., Lúnden, T., Rajala, P. Yleiskaavan sisältö ja esitystavat. 2006. Ympäristöministeriö. Edita Prima Oy, Helsinki. 73 s. Saatavilla: www.ym.fi/download/noname/%7B5B7CCAD1-D27A-4C86.../32259

Suomen pankki. Rahalaitosten tase (lainat ja talletukset) ja korot. 2015. [Viitattu 28.4.2015] http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/Pages/index_31_3_2015.aspx

Talouselämä. Iso muutos: Helsingin taloihin saa nyt rakentaa asuntoja jopa puolet enemmän. 2013. Talentum Media Oy. [Viitattu 7.4.2015] <http://www.talouselama.fi/uutiset/iso+muutos+helsingin+taloihin+saa+nyt+rakentaa+asuntoja+jopa+puolet+enemman/a216851>

Tanskanen, M. Asemakaavan hyväksyminen, valitusaika ja voimaantulo. 2011. [Viitattu 17.3.2015] <http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/yty/faq/maankaytto/Sivut/asemakaava-hyvaksyminen.aspx>

Tuomi, J., Sarajärvi, A. Laadullinen tutkimus ja sisällön analyysi. 2002. Tammi, Helsinki. 158 s.

Vantaan kaupunki. Miten kaavatyö etenee? [Viitattu 19.3.2015]
http://www.vantaa.fi/kaavoitus_ja_maankaytto/asemakaavoitus/osallistu_ja_vai_kuta/miten_kaavatyö_etenee_

Vantaan kaupunki. Tontin lohkominen. [Viitattu 3.3.2015]
http://www.vantaa.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/maanmittauspalvelut/palvelut_maanomistajille_ja_rakentajille/tontin_lohkominen

Vantaan kaupunki. Rakentamista koskevia uusia toimintatapoja ja lainsäädäntömuutoksia esiteltiin Vantaan näkökulmasta. 2012. [Viitattu 20.2.2015]
http://www.vantaa.fi/ajankohtaista-arkisto/vantaa_fi/101/0/rakentamista_koskevia_uusia_toimintatapoja_ja_lainsaadantomuutoksia_esiteltiin_vantaan_nakokulmasta

Vantaan kaupunki. Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusta tarkistetaan Vantaalla. 2011. [Viitattu 25.2.2015] http://www.vantaa.fi/ajankohtaista-arkisto/vantaa_fi/101/0/asuntoalueiden_pysakoinnin_mitoitusta_tarkistetaan_vantaalla

Verohallinto. Arvonlisäverotus. 2013. [Viitattu 3.5.2015] http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Arvonlisaverotus

Verohallinto. Varainsiirtoveron maksaminen. 2015. [Viitattu 2.5.2015]
http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen

Verohallinto. Muutoksia yritysverotukseen 1.1.2014. 2013. [Viitattu 30.4.2015]
[http://vero.fi/fi-FI/Muutoksia_yritysverotukseen_112014\(30153\)](http://vero.fi/fi-FI/Muutoksia_yritysverotukseen_112014(30153))

VTT Expert Services. Asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen rahoitus lisärakentamisella. 2014. [Viitattu 11.2.2015] <http://www.tekes.fi/contentassets/b60363eafc4a4e2591c0488a577a292c/virkamaki.pdf>

Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Kvalitatiivisen datatiedoston käsittely. 2015. [Viitattu 11.10.2015] <http://www.fsd.uta.fi/tiedonhallinta/osa6.html>

Ympäristöministeriö. Maankäyttö- ja rakennuslaki. 1999. Saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Ympäristöministeriö. Maankäyttö- ja rakennusasetus. 1999. Saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>

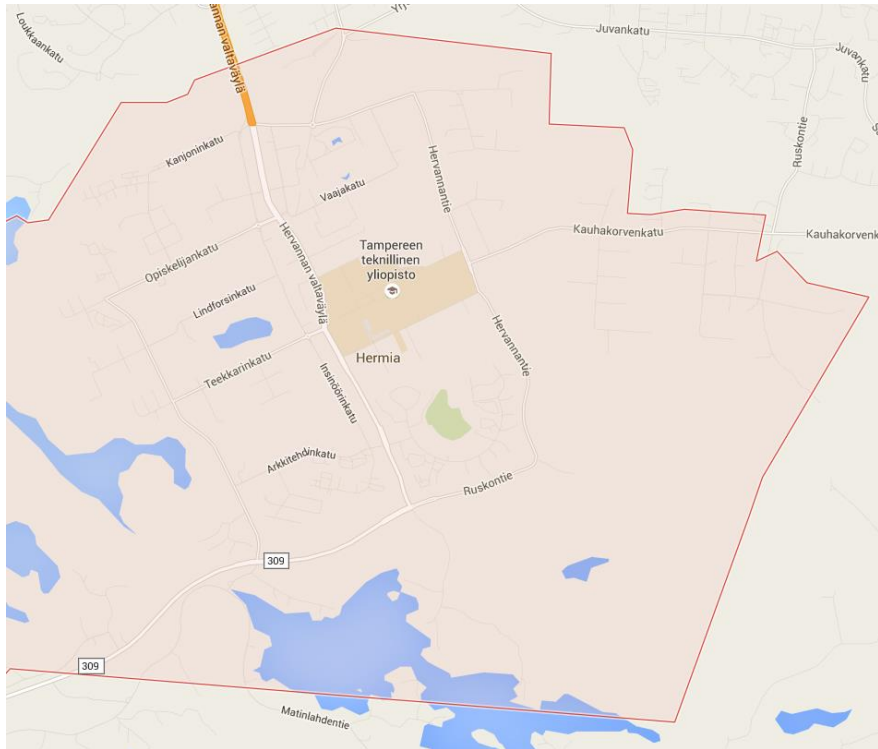
Ympäristöministeriö. Maankäytön suunnittelun ohjaus - tavoitteena hyvinvoiva elinympäristö. 2015. [Viitattu 20.2.2015] http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus

Ympäristöministeriö. Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta. 2010. Saatavilla: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2010/20101257>

LIITTEET

Liite 1. Kerrostaloasuntojen myyntihinnat Hervanta, Tampere

Kartta 1. Postinumeroalue 33720 Hervanta



Taulukko 1. Yksiöt Hervanta (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 9.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Yksiö										
Hervanta	1h, kk	kt	31,50	67000	2127	1975	5/6	on	tyyd.	
Hervanta	1h, kk	kt	32,00	73000	2281	1973	6/6	on	tyyd.	
Hervanta	1h+kk+alkovi	kt	29,00	65000	2241	1976	2/5	on		
Hervanta	1h, kk, kph	kt	33,00	66500	2015	1975	4/6	on	tyyd.	
Hervanta	1h, kk	kt	33,00	66500	2015	1977	6/6	on		
Hervanta	1h+kk+alk.+s+p	kt	35,00	85000	2429	1986	3/5	on	tyyd.	
Hervanta	1h, kk	kt	26,50	87000	3283	2004	4/4	on	hyvä	
Hervanta	oh, kk, mh, ph,...	kt	34,00	136000	4000	2014	3/16	on	hyvä	B
Hervanta	1H+KK+S	kt	34,50	93000	2696	1984	2/5	on	hyvä	C
Hervanta	1 h, k, s, p	kt	37,50	114000	3040	2002	4/5	on	hyvä	D
Hervanta	1h+kk+alk+kph+p...	kt	34,00	72000	2118	1980	4/5	on	tyyd.	
Hervanta	1h, kk	kt	35,00	78000	2229	1974	6/8	ei	hyvä	

Taulukko 2. Kaksiot Hervanta (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 9.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Kaksi huonetta										
Hervanta	2 h, k, s	kt	58,50	138000	2359	2006	2/4	on	hyvä	C
Hervanta	2h, k, s, p	kt	47,50	147000	3095	2013	3/16	on	hyvä	
Hervanta	2h, k, s	kt	62,00	93000	1500	1985	4/6	on	tyyd.	
Hervanta	2h, k, p	kt	57,00	93500	1640	1979	3/8	on	hyvä	F ₂₀₀₇
Hervanta	2h, k, s	kt	63,00	115000	1825	1986	6/8	on	tyyd.	
Hervanta	2h+k+las.parveke	kt	56,00	84000	1500	1978	7/7	on	hyvä	
Hervanta	2h+kk+s+p	kt	46,00	123900	2693	2001	2/3	on	hyvä	
Hervanta	2h,kk	kt	46,00	72424	1574	1977	9/12	on	tyyd.	
Hervanta	2h+k+s	kt	44,50	114000	2562	1990	1/3	ei	hyvä	
Hervanta	2h+kt+s	kt	50,00	174400	3488	2015	1/5	on	hyvä	
Hervanta	2h, k	kt	56,00	85000	1518	1977	8/8	on	tyyd.	
Hervanta	2h,k,kph,s,p	kt	62,00	95000	1532	1985	3/6	on	hyvä	
Hervanta	2h,kk,s (p,vh)	kt	44,00	110000	2500	1991	6/8	on	hyvä	
Hervanta	2h,k,p	kt	57,00	81000	1421	1976	7/8	on	tyyd.	
Hervanta	2h+k+vh+las.par...	kt	62,00	79000	1274	1977	4/5	on	tyyd.	
Hervanta	2h, kk, s	kt	46,00	113000	2457	2001	3/3	on	hyvä	
Hervanta	2h+k+las.parveke	kt	59,00	89000	1508	1981	3/3	ei		
Hervanta	2h, k, p	kt	58,50	83000	1419	1975	3/8	on	hyvä	C ₂₀₀₇
Hervanta	2h,k,p	kt	58,00	80000	1379	1978	8/8	on	tyyd.	C ₂₀₀₇
Hervanta	2h,k	kt	57,00	95000	1667	1979	6/8	on	tyyd.	
Hervanta	2 h, k, s, p	kt	58,50	107500	1838	1985	5/8	on	hyvä	C
Hervanta	2h+k+vh+p	kt	58,00	85000	1466	1974	7/7	on		
Hervanta	2h, k	kt	61,00	99000	1623	1983	5/8	on	hyvä	
Hervanta	2h, k, s	kt	59,00	145000	2458	2007	2/5	on	hyvä	
Hervanta	2h, k	kt	58,00	87000	1500	1974	3/6	on	hyvä	
Hervanta	2 h, k, kph,vh,p	kt	57,50	77398	1346	1974	2/8	on	tyyd.	B
Hervanta	2h, k	kt	54,00	80000	1481	1976	6/7	ei	tyyd.	
Hervanta	2h + k + s + p	kt	58,50	139000	2376	2007	4/5	on	hyvä	C ₂₀₀₇
Hervanta	2h, k	kt	57,00	99000	1737	1979	12/12	on	hyvä	
Hervanta	2h, kk, s	kt	41,50	111500	2687	1990	7/8	on	tyyd.	

Taulukko 3. Kolmiot Hervanta (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 9.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Kolme huonetta										
Hervanta	3k, k, p	kt	74,50	94000	1262	1979	4/8	on	tyyd.	C ₂₀₀₇
Hervanta	3h+k+kh+parv	kt	75,50	90000	1192	1975	3/5	on	hyvä	
Hervanta	3h, k	kt	74,50	116000	1557	1979	8/8	on	hyvä	
Hervanta	3h, k, s	kt	64,00	130000	2031	2004	2/4	on	hyvä	
Hervanta	3h+k+s+lp	kt	75,00	148000	1973	1990	7/8	on	hyvä	
Hervanta	3h+k	kt	75,50	104491	1384	1978	7/8	on	hyvä	
Hervanta	3h+k	kt	73,00	113000	1548	1980	6/6	on	hyvä	
Hervanta	3h,k,p	kt	76,00	80000	1053	1976	8/8	on		
Hervanta	3h,k,khh,kph,s,...	kt	78,50	127000	1618	1981	2/6	on	hyvä	F
Hervanta	oh, 2mh, k, kph...	kt	72,00	131000	1819	1987	2/8	on	hyvä	F
Hervanta	3h, k, s	kt	80,00	125000	1563	1987	3/3	ei	hyvä	
Hervanta	3h, k, kph, s, p	kt	65,00	147000	2262	2004	2/4	on	hyvä	D ₂₀₀₇
Hervanta	3h,k,kph,p	kt	74,50	119900	1609	1973	2/7	on	hyvä	C ₂₀₀₇
Hervanta	3+k	kt	76,00	112000	1474	1983	3/5	on	hyvä	
Hervanta	3h,k,kph,vh,las...	kt	71,00	100000	1408	1976	7/8	on	tyyd.	C ₂₀₀₇
Hervanta	3h,k,kph,vh,p	kt	75,50	113057	1497	1979	5/6	on	hyvä	D ₂₀₀₇
Hervanta	3h, k	kt	76,50	107000	1399	1973	5/7	on	hyvä	
Hervanta	3h, k, s	kt	77,50	126500	1632	1986	3/5	on	hyvä	
Hervanta	3h+k+s+lp	kt	75,00	194500	2593	2007	8/8	on	hyvä	
Hervanta	3h,k,kph,2xvh,l...	kt	77,00	102000	1325	1978	6/6	on	hyvä	B
Hervanta	3h+k+s+vh+las.p...	kt	78,00	123000	1577	1986	2/5	on	hyvä	
Hervanta	3h+k+s	kt	79,50	140000	1761	1989	1/6	on	hyvä	
Hervanta	3h+kk+s+p	kt	63,00	134500	2135	2004	2/5	on	hyvä	
Hervanta	3h, k, s	kt	64,50	226000	3504	2014	12/16	on	hyvä	
Hervanta	3h, k, s, p	kt	78,00	110000	1410	1987	4/5	on	hyvä	
Hervanta	3h, k, kph, p, vh	kt	75,50	100000	1325	1980	7/8	on	hyvä	C
Hervanta	3h, k, s	kt	82,00	125000	1524	1981	3/5	on	hyvä	
Hervanta	3h, k	kt	75,50	90000	1192	1974	2/5	on	hyvä	
Hervanta	3h, k, p	kt	75,50	103000	1364	1973	2/6	on	hyvä	C ₂₀₀₇
Hervanta	3h,k,kph	kt	75,00	100000	1333	1975	8/8	on	hyvä	
Hervanta	3h+k+s+p	kt	79,00	137000	1734	1989	2/4	on	hyvä	
Hervanta	3h,s,p,vh, eril...	kt	76,50	128000	1673	1987	2/5	on	hyvä	
Hervanta	3h,k,s,lasit,p	kt	79,00	130000	1646	1983	4/6	on	hyvä	
Hervanta	3h+k	kt	75,50	99500	1318	1979	6/8	on	hyvä	
Hervanta	3h, k	kt	70,50	80000	1135	1978	6/8	on	hyvä	
Hervanta	oh,k,2xmh,vh,ph...	kt	74,50	95000	1275	1976	7/8	on	hyvä	D
Hervanta	3h,k,kph	kt	80,00	100000	1250	1979	9/12	on	hyvä	
Hervanta	3h,k,kph,vh,las.p	kt	75,50	114000	1510	1978	2/8	on	hyvä	C ₂₀₀₇

Taulukko 4. Neljä huonetta ja isommat Hervanta (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 9.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Neljä huonetta tai enemmän										
Hervanta	4h, k, s	kt	93,50	187000	2000	1995	8/8	on	hyvä	
Hervanta	4h, k	kt	89,00	120000	1348	1976	2/8	ei	hyvä	
Hervanta	4h,k	kt	87,00	125000	1437	1979	3/8	on	hyvä	
Hervanta	4h, k, s	kt	86,50	155000	1792	1986	2/5	on	hyvä	
Hervanta	4h+k+p	kt	93,50	81000	866	1977	1/6	on	tyyd.	
Hervanta	4h,k,erill.wc,k...	kt	93,50	110500	1182	1974	1/7	on	tyyd.	B ₂₀₀₇
Hervanta	4h+k+kph/erill ...	kt	89,00	109000	1225	1974	1/6	on	hyvä	
Hervanta	4h,k,p	kt	96,00	134000	1396	1979	5/5	on	hyvä	

Taulukko 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen myyntihinnat Hervannassa taulukoiden 1-4 mukaan laskettuna

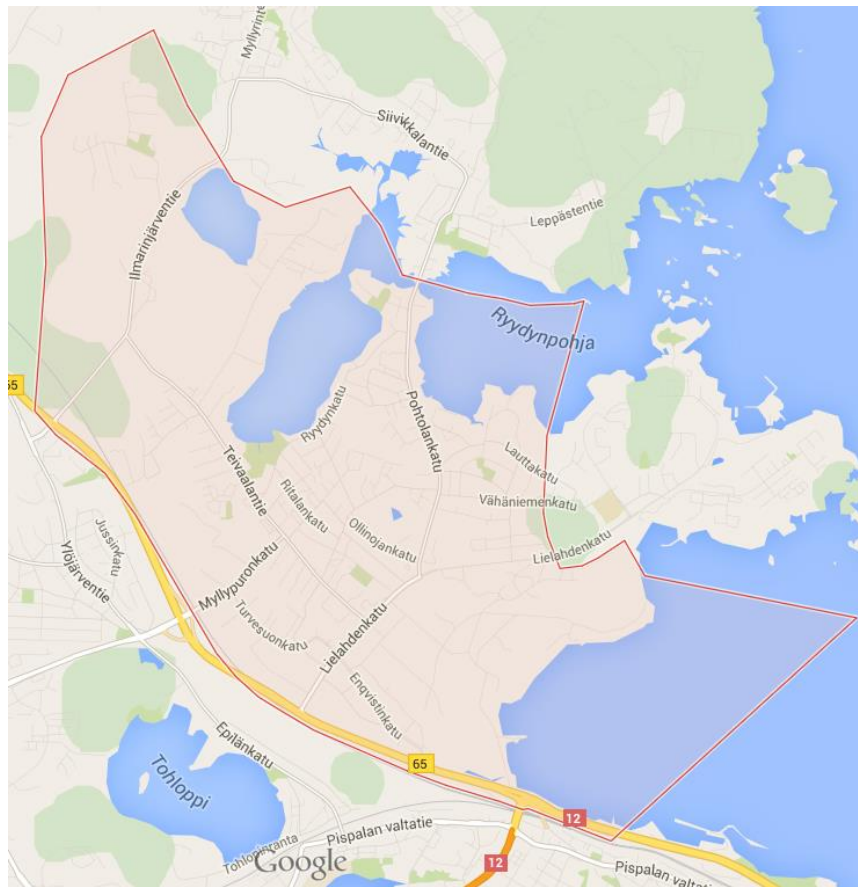
	Kauppojen lukumäärä	Keskineliö-hinta (€/m ²)	Neliöhinnan mediaani (€/m ²)	Halvin neliö-hinta (€/m ²)	Kallein neliö-hinta (€/m ²)
Yksiöt	12	2540	2261	2015	4000
Kaksiot	30	1914	1632	1274	3488
Kolmiot	37	1604	1524	1053	3504
Neliöt ja isommat	8	1406	1372	866	2000
Kaikki asunnot	87	1822	1609		

Taulukko 6. Täysin uusien kerrostaloasuntojen myyntihinnat Hervannassa Etu-ovi.com-palvelun tietojen 9.4.2015 mukaan laskettuna

	Kauppojen lukumäärä	Keskineliö-hinta (€/m ²)	Neliöhinnan mediaani (€/m ²)	Halvin neliö-hinta (€/m ²)	Kallein neliö-hinta (€/m ²)
Yksiöt	-	-	-	-	-
Kaksiot	13	4019	4134	3416	4371
Kolmiot	5	3491	3627	3197	3689
Neliöt ja isommat	-	-	-	-	-
Kaikki asunnot	18	3872	3896		

Liite 2. Kerrostaloasuntojen myyntihinnat Lielähti ja Lentävänniemi, Tampere

Kartta 1. Postinumeroalue 33400 Lielähti



Kartta 2. Postinumeroalue 33410 Lentävänniemi



Taulukko 1. Myydyt kerrostaloasunnot Lielähti ja Lentävänniemi (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 9.4.2015)

Kaupunginosa	Huoneisto	Talot.	m ²	Vh €	€/m ²	Rv	Krs	Hissi	Kunto	Energial.
Yksiö										
Lielähti	1h, kk, s	kt	36,00	88500	2458	1990		on	hyvä	D
Lentävänniemi	1h, alk, kk, kph	kt	36,50	52000	1425	1975	3/9	on	hyvä	
Lentävänniemi	1h, kk, kph	kt	30,00	61500	2050	1972	5/6	on	tyyd.	
Lentävänniemi	1h+kk	kt	31,50	65000	2063	1977	5/5	on	hyvä	
Lentävänniemi	1h, kk	kt	33,00	65000	1970	1972	3/3	ei	hyvä	

Kaupunginosa	Huoneisto	Talot.	m ²	Vh €	€/m ²	Rv	Krs	Hissi	Kunto	Energial.
Kaksi huonetta										
Pohtola	2h,k,s	kt	56,00	98126	1752	1989	1/2	ei	tyyd.	D ₂₀₀₇
Lentävänniemi	2h,k,kph,s	kt	58,00	85000	1466	1977	4/5	on	hyvä	
Niemenranta	2h, k, s, khh	kt	55,00	189200	3440	2015	4/8	on	hyvä	
Lintulampi	2h, k, s	kt	58,00	141000	2431	2003	3/5	on	hyvä	
Lentävänniemi	2h,k,s	kt	60,00	107000	1783	2004	4/5	on	hyvä	
Lentävänniemi	2h, k, s, p	kt	56,50	90000	1593	1973	3/3	ei	hyvä	
Niemi	2h+kk	kt	35,00	135000	3857	2014	2/6	on	hyvä	
Pohtola	2h, kk	kt	48,00	63500	1323	1972	2/3	ei	hyvä	
Lentävänniemi	2h, k	kt	62,50	95000	1520	1978	2/6	on	hyvä	
Lentävänniemi	1h,tk,s,lasip	kt	38,00	98000	2579	2004	2/5	on	hyvä	
Lentävänniemi	2h, kk, s	kt	49,00	121000	2469	2004	4/5	on	hyvä	D
Lentävänniemi	2h, k	kt	59,00	89000	1508	1972	5/8	on	hyvä	
Lentävänniemi	2h,k,p	kt	57,00	80000	1404	1973	2/3	ei	hyvä	
Lentävänniemi	2h,k,kph	kt	58,00	79500	1371	1977	1/5	on	tyyd.	
Lentävänniemi	2h+k+kph+l.p	kt	57,00	67000	1175	1973	2/3	ei	tyyd.	
Niemenranta	2h, kt, s	kt	45,00	149000	3311	2014	2/4	on	hyvä	
Lentävänniemi	2h,k	kt	58,00	85000	1466	1975	2/7	on	hyvä	
Pohtola	2h+k+s+terassi	kt	55,00	141500	2573	1985	1/2	ei	hyvä	
Lentävänniemi	2h, k	kt	57,50	100000	1739	1972	2/6	on	hyvä	
Niemenranta	2h, k	kt	47,50	149000	3137	2014	2/4	on	hyvä	
Niemi	2h, k, alkovi, ...	kt	59,00	77000	1305	1967	2/3	ei	tyyd.	C ₂₀₀₇
Lentävänniemi	2h,k,kph, lasip.	kt	58,00	90000	1552	1972	5/6	on	tyyd.	
Lentävänniemi	2h, k, p	kt	59,50	74000	1244	1970	7/7	on	hyvä	
Pohtola	2h, k, p	kt	59,50	84000	1412	1972	1/3	ei	hyvä	

Kaupunginosa	Huoneisto	Talot.	m ²	Vh €	€/m ²	Rv	Krs	Hissi	Kunto	Energial.
Kolme huonetta										
Lentävänniemi	3h,k,s,p	kt	80,00	105000	1313	1979	2/3	ei	hyvä	C
Niemenranta	3h, k, s	kt	88,00	348000	3955	2015	8/8	on	hyvä	
Lentävänniemi	3h, k	kt	70,50	80000	1135	1977	5/5	on	hyvä	
Lentävänniemi	3h,k	kt	80,00	90000	1125	1975	3/8	on	tyyd.	
Lentävänniemi	3h+k+las.parveke	kt	73,00	88000	1205	1976	4/7	on	tyyd.	
Niemenranta	3h, k, s	kt	79,00	260000	3291	2014	7/8	on	hyvä	
Lentävänniemi	3h+kt+s	kt	72,00	189000	2625	2013	1/7	on	hyvä	
Niemenranta	3h, k, s	kt	79,00	269000	3405	2014	6/8	on	hyvä	
Niemenranta	3h, k, s	kt	61,50	209000	3398	2014	4/4	on	hyvä	
Niemenranta	3h, k, s	kt	80,50	299000	3714	2014	8/8	on	hyvä	
Niemenranta	3h, k, s	kt	70,00	240000	3429	2014	4/4	on	hyvä	
Lielähti	3h,k,p	kt	72,00	142000	1972	1978	3/6	ei	hyvä	
Lentävänniemi	3h, k	kt	72,50	90500	1248	1973	3/3	ei	hyvä	
Niemenranta	3h, k, s	kt	70,50	229000	3248	2014	2/4	on	hyvä	
Lentävänniemi	3h, k	kt	76,00	98090	1291	1978	4/6	on	tyyd.	
Lentävänniemi	3h,k,p	kt	73,00	89000	1219	1978	1/3	ei	hyvä	
Lentävänniemi	3h, k	kt	72,50	95000	1310	1978	3/3	ei	hyvä	
Lentävänniemi	2-3 h, k, p	kt	70,00	100000	1429	1977	4/5	on	hyvä	
Lentävänniemi	3h,k,kph,lasiparv.	kt	76,00	122500	1612	1977	2/6	on	hyvä	
Lentävänniemi	3h,k,p	kt	75,00	137000	1827	1976	3/6	on	hyvä	
Lielähti	3h,k,lasitettu ...	kt	76,00	135000	1776	1974	2/3	ei	hyvä	
Lentävänniemi	3h+kt+s	kt	72,00	214000	2972	2013	6/7	on	hyvä	
Lentävänniemi	3h, k	kt	73,00	95000	1301	1972	3/6	on	tyyd.	

Taulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen myyntihinnat Lielahdessa ja Lentävänniemessä taulukon 1 mukaan laskettuna

	Kauppojen lukumäärä	Keskineliöhinta (€/m ²)	Neliöhinnan mediaani (€/m ²)	Halvin neliöhinta (€/m ²)	Kallein neliöhinta (€/m ²)
Yksiöt	5	1993	2050	1425	2458
Kaksiot	23	1925	1552	1175	3857
Kolmiot	22	2144	1694	1125	3955
Neliöt ja isommat	-	-	-	-	-
Kaikki asunnot	50	2028	1676		

Taulukko 3. Täysin uusien kerrostaloasuntojen myyntihinnat Lielahdessa ja Lentävänniemessä Etuovi.com-palvelun tietojen 9.4.2015 mukaan laskettuna

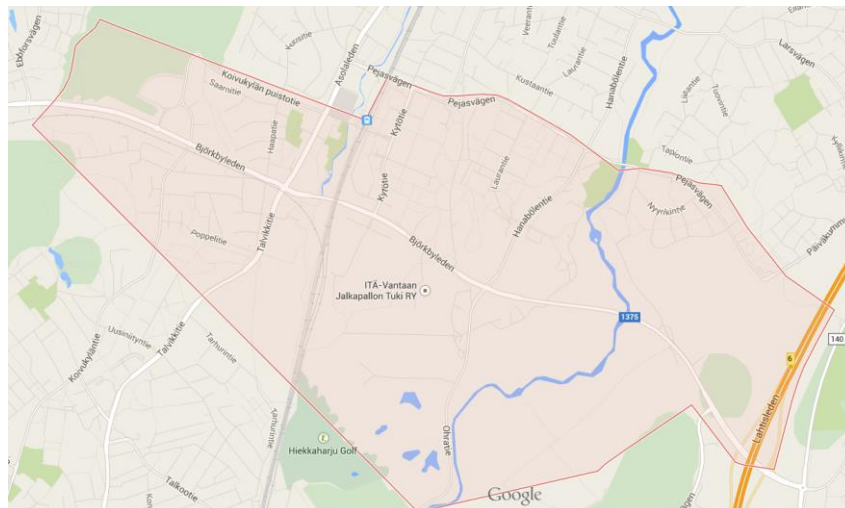
	Kauppojen lukumäärä	Keskineliöhinta (€/m ²)	Neliöhinnan mediaani (€/m ²)	Halvin neliöhinta (€/m ²)	Kallein neliöhinta (€/m ²)
Yksiöt	15	4391	4392	3776	4810
Kaksiot	40	3965	3971	3346	4507
Kolmiot	5	3757	3751	3653	3925
Neliöt ja isommat	-	-	-	-	-
Kaikki asunnot	60	4054	4064		

Liite 3. Kerrostaloasuntojen myyntihinnat Malminiitty ja Simonkylä, -silta, -metsä ja -kallio sekä Koivukylä, Rautkallio ja Havukoski, Vantaa

Kartta 1. Postinumeroalue 01350 Malminiitty ja Simonkylä, -silta, -metsä ja -kallio



Kartta 2. Postinumeroalue 01360 Koivukylä, Rautkallio ja Havukoski



Taulukko 1. Myydyt kerrostaloasunnot Malminiitty ja Simonkylä, -silta, -metsä ja -kalio sekä Koivukylä, Rautkallio ja Havukoski (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 9.4.2015)

Kaupunginosa	Huoneisto	Talot.	m ²	Vh €	€/m ²	Rv	Krs	Hissi	Kunto	Energial.
Yksiö										
Koivukylä	1h,kk,s	kt	35,00	124000	3543	1983	5/5	on	hyvä	E ₂₀₀₇
Havukoski	1h, kk	kt	28,00	85000	3036	1973	3/3	ei	tyyd.	
Simonkylä	1h+k	kt	32,00	82000	2563	1967	2/3	ei	tyyd.	
Havukoski	1h, kk	kt	31,50	89000	2825	1974	1/5	on	hyvä	
Koivukylä	1h+kk	kt	31,00	76000	2452	1974	1/6	on	tyyd.	D
Asola	1h, tupakeitti&...	kt	36,00	129000	3583	1987	2/6	ei	hyvä	

Kaupunginosa	Huoneisto	Talot.	m ²	Vh €	€/m ²	Rv	Krs	Hissi	Kunto	Energial.
Kaksi huonetta										
Simonmetsä	2h, k	kt	59,50	123000	2067	1967	1/3	ei	tyyd.	
Simonmetsä	2h+k	kt	59,50	132000	2218	1968	3/3	ei	hyvä	
Koivukylä	2h,kk,s	kt	46,00	136000	2957	1985	3/6	on	hyvä	
Simonsilta	2 h, kk, kh, vh	kt	52,00	129493	2490	1968	3/3	ei	hyvä	D ₂₀₀₇
Koivukylä	2 h+k+kh+parv.	kt	59,00	114000	1932	1976	2/3	ei	hyvä	
Simonkallio	2h+kk	kt	44,00	88000	2000	1971	1/3	ei	tyyd.	
Koivukylä	2h+k+s	kt	52,00	135000	2596	1990	3/3	ei	hyvä	
Simonmetsä	2h, k, kph, vh,...	kt	62,00	109053	1759	1968	2/3	ei	tyyd.	E
Koivukylä	2h, k	kt	61,50	87000	1415	1974	4/6	on	huono	
Simonkallio	2 h, k, p	kt	55,00	109000	1982	1971	3/3	ei	tyyd.	
Havukoski	2h+k+kh+parv	kt	60,00	121000	2017	1976	3/6	on	hyvä	
Havukoski	2h, k, kh, parv.	kt	58,50	105000	1795	1973	4/5	on	tyyd.	
Havukoski	2h+k+kph+parv	kt	59,50	120000	2017	1975	2/6	on	hyvä	
Koivukylä	2h, kk	kt	45,00	89000	1978	1974	1/3	on	huono	
Havukoski	2h+k	kt	60,00	105000	1750	1972	6/6	on	hyvä	D
Malminiitty	2 h, k, kph, vh...	kt	58,00	105145	1813	1969	2/6	on	tyyd.	E ₂₀₀₇
Havukoski	2h,k	kt	61,00	105000	1721	1975	2/7	on	tyyd.	
Havukoski	2h, kk	kt	47,00	89500	1904	1975	1/5	on	tyyd.	
Havukoski	2h, k	kt	59,00	118000	2000	1975	2/6	on	hyvä	
Simonkylä	2h, k	kt	58,00	104500	1802	1969	1/6	on	tyyd.	
Simonkallio	2h+k	kt	55,00	142000	2582	1971	2/3	ei	hyvä	
Malminiitty	2h, kk, kph, vh	kt	48,00	88000	1833	1969	6/6	on	huono	E ₂₀₀₇
Simonkylä	2h, k	kt	55,00	105000	1909	1969	3/6	on	tyyd.	
Havukoski	2h+k+kh+parv	kt	59,00	103000	1746	1975	2/6	on	huono	
Asola	2h+k	kt	57,00	180084	3159	1992	2/5	on	tyyd.	E
Havukoski	2h+k+kh+terassi	kt	57,50	127000	2209	1979	1/2	ei	hyvä	
Havukoski	2h, kk	kt	47,00	98000	2085	1975	4/5	on	hyvä	
Havukoski	2h, k	kt	61,00	112500	1844	1974	5/7	on	tyyd.	
Havukoski	2h, kk	kt	47,00	99000	2106	1975	3/5	on	hyvä	
Simonkylä	2h, k, parveke	kt	48,00	160000	3333	1961	2/2	ei	hyvä	
Havukoski	2h+ k	kt	58,00	133000	2293	1983	1/6	on	hyvä	

Kaupunginosa	Huoneisto	Talot.	m ²	Vh €	€/m ²	Rv	Krs	Hissi	Kunto	Energial.
Kolme huonetta										
Koivukylä	3h,k,s	kt	73,00	172000	2356	1988	5/6	on	tyyd.	D ₂₀₀₇
Havukoski	3h, k	kt	75,00	116000	1547	1975	1/5	on	tyyd.	
Koivukylä	3h,k,s,lasitett...	kt	65,00	151082	2324	1989	3/3	ei	tyyd.	
Havukoski	3h+k+kh+parv	kt	75,00	118000	1573	1975	1/6	on	tyyd.	
Simonsilta	3h, k, vh, kph,...	kt	79,00	130000	1646	1968	1/3	ei	tyyd.	D ₂₀₀₇
Havukoski	3h+k+kh+parveke	kt	74,00	127000	1716	1975	4/6	ei	hyvä	
Simonkallio	3h, k	kt	70,50	125000	1773	1971	1/3	ei	tyyd.	
Simonmetsä	3 h,k,kh,wc,vh,p	kt	75,00	130000	1733	1968	1/3	ei	tyyd.	E
Havukoski	3h,k,kh,2 vh	kt	74,00	120000	1622	1973	2/5	on	tyyd.	E ₂₀₀₇
Koivukylä	3h+k+kh+parv.	kt	76,50	141000	1843	1978	3/3	ei	hyvä	
Havukoski	3 h + k	kt	76,00	131074	1725	1977	3/6	on	hyvä	D

Kaupunginosa	Huoneisto	Talot.	m ²	Vh €	€/m ²	Rv	Krs	Hissi	Kunto	Energial.
Neljä huonetta tai enemmän										
Havukoski	4h+k	kt	86,00	130000	1512	1976	3/6	on	tyyd.	
Koivukylä	4h+k+s	kt	87,00	180000	2069	1990	1/3	ei	hyvä	
Simonmetsä	4h, k	kt	95,00	143000	1505	1967	1/3	ei	hyvä	

Taulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen myyntihinnat Malminiityssä ja Simonkylässä, -sillassa, -metsässä ja -kalliossa sekä Koivukylässä, Rautkalliossa ja Havukoskessa taulukon 1 mukaan laskettuna

	Kauppojen lukumäärä	Keskineliö-hinta (€/m ²)	Neliöhinnan mediaani (€/m ²)	Halvin neliö-hinta (€/m ²)	Kallein neliö-hinta (€/m ²)
Yksiöt	6	3000	2931	2452	3583
Kaksiot	31	2107	2000	1415	3333
Kolmiot	11	1805	1725	1547	2356
Neliöt ja isommat	3	1695	1512	1505	2069
Kaikki asunnot	51	2123	1982		

Taulukko 3. Täysin uusien asuntojen myyntihinnat Malminiityssä ja Simonkylässä, -sillassa, -metsässä ja -kalliossa sekä Koivukylässä, Rautkalliossa ja Havukoskessa Etuovi.com-palvelun tietojen 9.4.2015 mukaan laskettuna

	Kauppojen lukumäärä	Keskineliö-hinta (€/m ²)	Neliöhinnan mediaani (€/m ²)	Halvin neliö-hinta (€/m ²)	Kallein neliö-hinta (€/m ²)
Yksiöt	9	4714	4708	4342	5000
Kaksiot	29	4226	4204	3816	4684
Kolmiot	17	3859	3832	3554	3400
Neliöt ja isommat	3	3483	3500	3400	3550
Kaikki asunnot	58	4156	4123		

Liite 4. Kerrostaloasuntojen myyntihinnat Malminkartano, Helsinki

Kartta 1. Postinumeroalue 00410 Malminkartano



Taulukko 1. Myydyt kerrostaloasunnot Malminkartano (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 9.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energy. ◀
Yksiö										
Tuloksia on vähemmän kuin kolme, joten tuloksia ei näytetä.										
Kaksi huonetta										
Malminkartano	2 h+kk	kt	50,00	149000	2980	1989	1/3	ei	hyvä	
Malminkartano	2h+k	kt	60,50	158000	2612	1983	3/3	ei	hyvä	
Malminkartano	2h, k	kt	53,00	158000	2981	1983	2/5	ei	hyvä	
Malminkartano	2h, k, p	kt	57,50	133160	2316	1984	4/4	ei	tyyd.	
Malminkartano	2h+k	kt	57,50	150000	2609	1985	3/4	ei	tyyd.	
Malminkartano	2h+k	kt	63,50	157000	2472	1985	1/4	ei	hyvä	
Malminkartano	2h, k, kph, s, ...	kt	63,00	173000	2746	1982	2/3	ei	hyvä	
Malminkartano	2h+kk (Yj:n muk...	kt	41,00	140000	3415	1986	1/3	ei	hyvä	
Malminkartano	2h + kk + s (Yj...	kt	50,00	152000	3040	1990	2/3	on	hyvä	
Malminkartano	2h +k + s	kt	59,00	169000	2864	1987	2/3	ei	hyvä	
Malminkartano	2h+ k	kt	58,50	129000	2205	1989	2/3	ei	tyyd.	
Kolme huonetta										
Malminkartano	3h, k, s	kt	74,00	190000	2568	1986	1/4	ei	hyvä	
Malminkartano	3 h, kk, kph, v...	kt	64,00	164000	2563	1989	2/3	ei	tyyd.	D
Malminkartano	3h + k + s (yj:...	kt	77,50	206000	2658	1987	3/3	ei	hyvä	
Malminkartano	3h+k+s	kt	69,50	163000	2345	1986	1/3	ei	tyyd.	
Malminkartano	3h+k+s	kt	79,00	197000	2494	1987	2/3	ei	hyvä	
Malminkartano	3h+kt+s	kt	66,50	177000	2662	1986	1/4	ei	hyvä	
Malminkartano	3h+k+kph+terassi	kt	75,50	195250	2586	1983	3/4	on	hyvä	D
Malminkartano	3h, k	kt	63,00	162000	2571	1989	1/3	ei	hyvä	
Neljä huonetta tai enemmän										
Malminkartano	4h, k, p, erill...	kt	83,50	199000	2383	1989	3/3	ei	hyvä	D ₂₀₀₇
Malminkartano	4h, k	kt	87,50	220000	2514	1983	5/5	on	hyvä	
Malminkartano	5h, k	kt	120,50	259000	2149	1985		ei	tyyd.	
Malminkartano	5h, k, 2xwc, kh...	kt	151,00	305000	2020	1985		on	tyyd.	E ₂₀₀₇

Taulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen myyntihinnat Malminkartanossa taulukon 1 mukaan laskettuna

	Kauppojen lukumäärä	Keskineliö-hinta (€/m2)	Neliöhinnan mediaani (€/m2)	Halvin neliö-hinta (€/m2)	Kallein neliö-hinta (€/m2)
Yksiöt	-	-	-	-	-
Kaksiot	11	2749	2746	2205	3415
Kolmiot	8	2556	2570	2345	2662
Neliöt ja isommat	4	2267	2266	2020	2514
Kaikki asunnot	23	2598	2571		

Taulukko 3. Täysin uusien kerrostaloasuntojen myyntihinnat Malminkartanossa Etuovi.com-palvelun tietojen 9.4.2015 mukaan laskettuna

	Kauppojen lukumäärä	Keskineliöhinta (€/m ²)	Neliöhinnan mediaani (€/m ²)	Halvin neliöhinta (€/m ²)	Kallein neliöhinta (€/m ²)
Yksiöt	9	5467	5450	5350	5600
Kaksiot	4	4688	4575	4500	5100
Kolmiot	7	4557	4600	4300	4750
Neliöt ja isommat	3	3933	3950	3800	4050
Kaikki asunnot	23	4854	4600		

Taulukko 1. Myydyt kerrostaloasunnot Tikkurila (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 13.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Yksiö										
Tikkurila	1h+kk+sauna+las...	kt	38,50	149000	3870	2001	3/5	on	hyvä	D ₂₀₀₇
Tikkurila	1h, k, s, lasit...	kt	35,00	140000	4000	1988	3/3	ei	hyvä	E ₂₀₀₇
Tikkurila	1h+kk	kt	35,00	131000	3743	1985	3/3	ei	hyvä	
Tikkurila	AH 124	kt	14,00	16700	1193	2015	1/1	on	hyvä	
Tikkurila	1h, kk, s	kt	31,50	142000	4508	2009	4/6	on	hyvä	
Tikkurila	1h, kk	kt	30,50	78848	2585	1971	2/3	ei	tyyd.	D
Tikkurila	1h, kk	kt	27,50	108000	3927	1957	2/4	on	hyvä	
Tikkurila	1h, kk, s	kt	33,00	140500	4258	1989	3/4	on	hyvä	
Tikkurila	1h + kk + p	kt	31,00	130000	4194	1984	2/3	ei	tyyd.	D ₂₀₀₇
Tikkurila	1h, kk	kt	32,00	120000	3750	1974	1/3	ei	hyvä	
Tikkurila	1h, kk	kt	29,50	95500	3237	1970	1/6	on	tyyd.	

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Kaksi huonetta										
Tikkurila	2h, k, kph, las...	kt	54,50	119000	2183	1971	2/3	ei	tyyd.	E
Tikkurila	2h+k+wc	kt	47,00	132000	2809	1956	4/4	ei	tyyd.	
Tikkurila	2h, kk, wc	kt	40,00	104001	2600	1956	1/4	ei	tyyd.	
Tikkurila	2H+K+S+Parveke	kt	45,00	165000	3667	1988	2/3	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Tikkurila	2h+kk	kt	47,50	188000	3958	2000	2/4	on	hyvä	
Tikkurila	2h, kk, kph, vh...	kt	53,50	180000	3364	1982	2/3	on	hyvä	D
Tikkurila	2h, k, parveke	kt	56,00	185000	3304	1981	6/7	on	hyvä	D
Tikkurila	2h, k	kt	55,00	152000	2764	1970	4/6	on	hyvä	
Tikkurila	2 h+ k+kph+vh+l...	kt	56,50	165202	2924	1977	2/3	on	hyvä	E
Tikkurila	2h+k	kt	49,50	147000	2970	1975	3/3	ei	hyvä	
Tikkurila	2h, k	kt	50,00	149000	2980	1956	1/3	ei	hyvä	
Tikkurila	2h, k, lasitett...	kt	43,00	163000	3791	1985	3/3	ei	hyvä	D ₂₀₀₇
Tikkurila	2h+kk+s	kt	47,00	185000	3936	2000	6/6	on	hyvä	
Tikkurila	2h, kk	kt	49,50	153000	3091	1973	2/4	ei	hyvä	
Tikkurila	2h, k, s,	kt	55,50	157000	2829	1985	4/4	on	hyvä	
Tikkurila	2h, kk	kt	47,50	181000	3811	2000	1/5	on	hyvä	
Tikkurila	2 h+k+s	kt	64,50	233000	3612	2000	2/6	on	hyvä	
Tikkurila	2h, kk	kt	49,50	147000	2970	1973	3/4	ei	hyvä	
Tikkurila	2h+k+s	kt	55,50	210000	3784	2000	2/6	on	hyvä	
Tikkurila	2h, k, s	kt	55,50	186000	3351	1985	2/4	ei	hyvä	
Tikkurila	2h, k, iso etel...	kt	55,00	168000	3055	1984	2/3	ei	hyvä	D
Tikkurila	2h, kk, kph	kt	47,50	185000	3895	2000	4/5	on	hyvä	
Tikkurila	2h, k	kt	47,00	136000	2894	1956	2/4	ei	hyvä	
Tikkurila	2h+k	kt	57,00	167000	2930	1984	2/3	ei	tyyd.	

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Kolme huonetta										
Tikkurila	3h+tupakeitti&#...	kt	77,50	468169	6041	2014	4/4	on	hyvä	A ₂₀₀₇
Tikkurila	3h+k	kt	61,50	143000	2325	1957	2/4	on	huono	E
Tikkurila	3h,k,p	kt	67,00	145000	2164	1976	1/3	ei	tyyd.	
Tikkurila	3h,k	kt	74,00	162000	2189	1975	3/3	ei	tyyd.	
Tikkurila	3h,k,s	kt	79,50	285000	3585	2000	3/4	on	hyvä	E ₂₀₀₇
Tikkurila	3h, k, s	kt	75,00	200000	2667	1982	2/3	ei	hyvä	
Tikkurila	3h+k+s+piha	kt	96,50	330000	3420	2006	1/5	ei	hyvä	
Tikkurila	3h, k, s	kt	74,50	219000	2940	1988	2/3	ei	hyvä	

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Neljä huonetta tai enemmän										
Tikkurila	4h+k+s	kt	103,00	477800	4639	2015	5/7	on	hyvä	A
Tikkurila	4h+k+s	kt	95,00	364348	3835	2015	2/5	on	hyvä	
Tikkurila	4-5h, kt, s, 2p	kt	107,00	356063	3328	2013	5/7	on	hyvä	B ₂₀₀₇
Tikkurila	4h, kt, s, p	kt	92,50	279960	3027	2013	2/6	on	hyvä	B ₂₀₀₇

Taulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen myyntihinnat Tikkurilassa taulukon 1 mukaan laskettuna

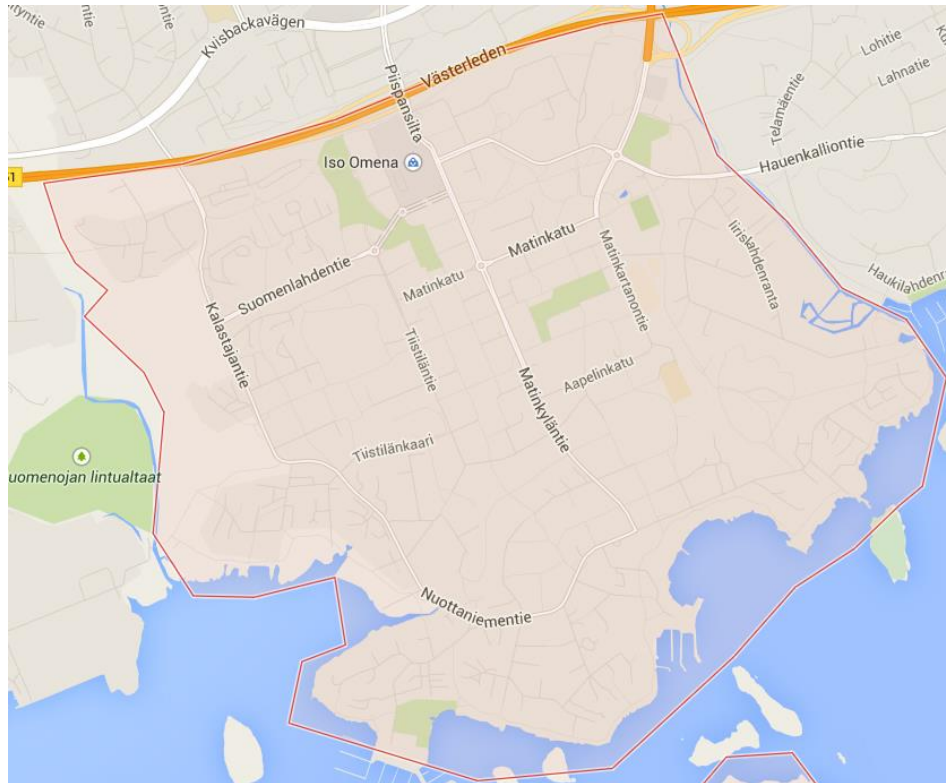
	Kauppojen lukumäärä	Keskineliöhinta (€/m ²)	Neliöhinnan mediaani (€/m ²)	Halvin neliöhinta (€/m ²)	Kallein neliöhinta (€/m ²)
Yksiöt	10	3807	3899	2585	4508
Kaksiot	24	3228	3073	2183	3958
Kolmiot	7	2756	2667	2164	3027
Neliöt ja isommat	2	3178	3178	3027	3328
Kaikki asunnot	43	3283	3304		

Taulukko 3. Täysin uusien kerrostaloasuntojen myyntihinnat Tikkurilassa Etuovi.com-palvelun tietojen 9.4.2015 mukaan laskettuna

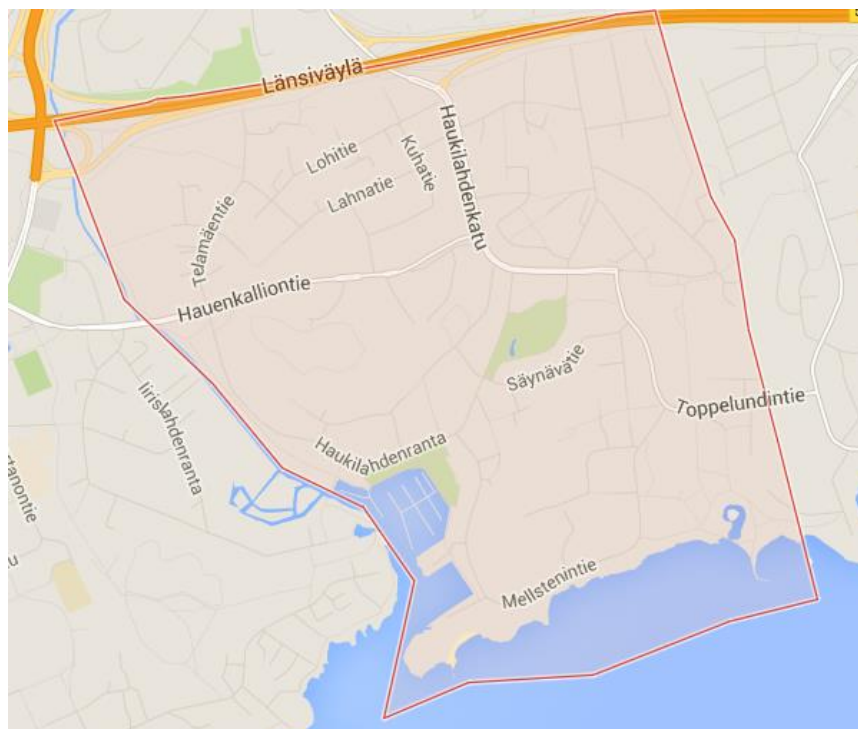
	Kauppojen lukumäärä	Keskineliöhinta (€/m ²)	Neliöhinnan mediaani (€/m ²)	Halvin neliöhinta (€/m ²)	Kallein neliöhinta (€/m ²)
Yksiöt	-	-	-	-	-
Kaksiot	25	5423	5369	4843	6274
Kolmiot	17	4829	4771	3967	5769
Neliöt ja isommat	24	4718	4661	4006	5568
Kaikki asunnot	66	5014	5047		

Liite 6. Kerrostaloasuntojen myyntihinnat Matinkylä, Tiistilä ja Haukilahti, Espoo

Kartta 1. Postinumeroalue 02230 Matinkylä



Kartta 2. Postinumeroalue 02170 Haukilahti



Taulukko 1. Yksiöt Matinkylä, Tiistilä ja Haukilahti (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 13.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Yksiö										
Matinkylä	1h, kk	kt	33,50	123000	3672	1976	3/3	ei	tyyd.	
Matinkylä	1 h, kk, kph, p...	kt	27,00	127000	4704	1970	1/4	ei	hyvä	D ₂₀₀₇
Matinkylä	1h, kk, s	kt	39,00	176000	4513	2003	1/8	on	hyvä	
Matinkylä	1 h, kk,	kt	31,00	138000	4452	1973	3/8	on	hyvä	
Haukilahti	1 h, k, parv.	kt	36,00	139000	3861	1980	1/3	ei	huono	F
Matinkylä	1h+kk	kt	29,00	106000	3655	1972	2/3	ei	tyyd.	
Matinkylä	1h+kk	kt	33,50	130000	3881	1978	2/7	on	tyyd.	
Matinkylä	1h+kk	kt	27,00	137500	5093	1971	2/3	ei	hyvä	
Matinkylä	1h, kk, s	kt	39,00	196000	5026	2003	2/8	on	hyvä	D ₂₀₀₇
Haukilahti	1h+kk	kt	29,80	143000	4799	1962	1/3	ei	hyvä	
Matinkylä	1h, kk	kt	31,00	141000	4548	1974	2/8	on	hyvä	
Matinkylä	1h+kk	kt	32,00	123000	3844	1969	2/7	on	tyyd.	

Taulukko 2. Kaksiot Matinkylä, Tiistilä ja Haukilahti (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 13.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Kaksi huonetta										
Matinkylä	2h, k	kt	59,50	144000	2420	1976	2/3	ei	tyyd.	
Matinkylä	2h+k	kt	61,50	166000	2699	1983	1/8	on	tyyd.	
Matinkylä	2h, kt	kt	42,50	222700	5240	2013	5/5	on	hyvä	
Matinkylä	2h,k, kph, lasi...	kt	56,00	177000	3161	1988	4/6	on	tyyd.	
Matinkylä	2h+kk+s	kt	47,50	221000	4653	2003	2/8	on	hyvä	
Matinkylä	2h+k+kph+p	kt	56,00	160000	2857	1971	1/3	ei	tyyd.	
Matinkylä	2h+kt+s+parveke	kt	49,50	285000	5758	2014	4/6	on	hyvä	
Matinkylä	2h, k, kph, las...	kt	60,00	180000	3000	1976	4/6	on	hyvä	
Matinkylä	2h, kk, s	kt	43,50	226000	5195	2004	5/7	on	hyvä	
Matinkylä	2h, avok., s, l...	kt	49,50	238713	4822	2004	2/6	on	hyvä	D ₂₀₀₇
Matinkylä	2h+kk	kt	37,00	186000	5027	2005	6/7	on	hyvä	
Matinkylä	2h, k, lasitett...	kt	59,00	148000	2508	1978	1/3	on	tyyd.	D ₂₀₀₇
Haukilahti	2h,k	kt	41,00	155000	3780	1963	1/3	ei	hyvä	
Matinkylä	2h, kk	kt	40,00	206000	5150	2007	6/8	on	hyvä	
Haukilahti	2h, k, parveke	kt	53,50	178000	3327	1964	2/3	ei	hyvä	
Haukilahti	3 h + k	kt	63,50	242500	3819	1979	2/3	ei	hyvä	
Matinkylä	55,5	kt	55,50	185000	3333	1988	1/6	on	hyvä	
Tiistilä	2h+k+s+lasit.p	kt	53,00	198500	3745	1990	6/7	on	hyvä	
Haukilahti	2h+k	kt	50,00	215000	4300	1964	1/4	on	hyvä	
Matinkylä	2h, k	kt	56,00	151500	2705	1970	3/3	ei	tyyd.	
Haukilahti	2h,k,parveke	kt	53,50	175000	3271	1964	3/3	ei	hyvä	
Matinkylä	2h, k, s	kt	62,00	241000	3887	2001	3/6	on	hyvä	
Matinkylä	2h, avok., s, l...	kt	49,50	254000	5131	2004	4/6	on	hyvä	D ₂₀₀₇
Matinkylä	2h,kk,kph, las ...	kt	37,00	190000	5135	2005	5/7	on	hyvä	
Matinkylä	2h+kk	kt	49,50	176000	3556	1977	3/3	ei	hyvä	D ₂₀₀₇
Matinkylä	2h,kk,s	kt	44,50	226000	5079	2004	2/6	on	hyvä	
Tiistilä	2h,k,lasitettu p	kt	58,00	185000	3190	1985	3/3	ei	hyvä	

Taulukko 3. Kolmiot Matinkylä, Tiistilä ja Haukilahti (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 13.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Kolme huonetta										
Matinkylä	3h,k,ak	kt	81,50	228500	2804	1971	3/3	ei	hyvä	
Haukilahti	3h, k, kph	kt	73,00	350000	4795	1965	3/3	ei	hyvä	
Haukilahti	3h, k, s	kt	77,50	330000	4258	1983	4/4	on	hyvä	
Matinkylä	3h, k, s	kt	74,50	345000	4631	2003	5/6	on	hyvä	
Matinkylä	3h, k, vaatehuo...	kt	74,00	151000	2041	1968	3/7	on	hyvä	
Matinkylä	3 h, k, s, parveke	kt	72,00	200103	2779	1985	3/3	ei	hyvä	D ₂₀₀₇
Matinkylä	3h, k, s	kt	77,50	300000	3871	2003	5/8	on	hyvä	
Haukilahti	3h,k,s	kt	69,50	230000	3309	1979	1/3	ei	tyyd.	
Haukilahti	3h, k	kt	63,70	215000	3375	1963	6/6	on	tyyd.	
Matinkylä	3 h, k/rt, kph,...	kt	74,00	224500	3034	1982	5/8	on	hyvä	
Matinkylä	4h, k	kt	85,50	230000	2690	1976	2/3	ei	hyvä	
Matinkylä	3h, k, lasitett...	kt	72,00	192070	2668	1969	2/3	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Matinkylä	3h, k, kph, las...	kt	79,00	218500	2766	1985	1/3	ei	hyvä	
Haukilahti	3h+k+kph+wc+par...	kt	74,50	235000	3154	1963	1/3	ei	hyvä	
Matinkylä	3h, k	kt	80,00	339000	4238	2008	6/8	on	hyvä	
Matinkylä	3, k, kph, vh, ...	kt	74,00	160000	2162	1971	7/7	on	tyyd.	E ₂₀₀₇
Matinkylä	3h, k	kt	74,00	219000	2959	1972	7/7	on	hyvä	
Matinkylä	3h,k,lasit.p	kt	72,00	170000	2361	1971	1/3	ei	tyyd.	
Matinkylä	3h + k	kt	72,50	215000	2966	1988	1/6	on	hyvä	
Matinkylä	3h+k+kph+p	kt	79,00	200000	2532	1971	1/3	ei	tyyd.	
Matinkylä	3h, k	kt	76,00	195000	2566	1983	7/7	on	hyvä	
Matinkylä	3h, k, s	kt	81,00	315000	3889	2003	4/8	on	hyvä	
Tiistilä	3h,k,lasitettu p	kt	69,00	205000	2971	1985	2/3	ei	hyvä	
Matinkylä	3h, k, s	kt	68,00	318000	4676	2007	4/8	on	hyvä	

Taulukko 4. Neljä huonetta ja isommat Matinkylä, Tiistilä ja Haukilahti (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 13.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Neljä huonetta tai enemmän										
Matinkylä	4h, k, s	kt	92,50	330000	3568	2002	1/8	on	hyvä	
Matinkylä	5 h, k, s, khh, p	kt	128,00	610000	4766	2002	8/8	on		
Matinkylä	4 h+k+s	kt	96,00	215000	2240	1981	3/3	ei	tyyd.	
Matinkylä	4h+k	kt	98,50	205000	2081	1973	1/3	ei	tyyd.	
Matinkylä	4h,k,pesuhuone,...	kt	93,00	366000	3935	2008	2/8	on	hyvä	
Haukilahti	4 h+k+kph+wc+p	kt	78,50	275000	3503	1977	3/3	ei	hyvä	F ₂₀₀₇
Matinkylä	4h, k	kt	95,50	230000	2408	1976	3/3	ei	hyvä	

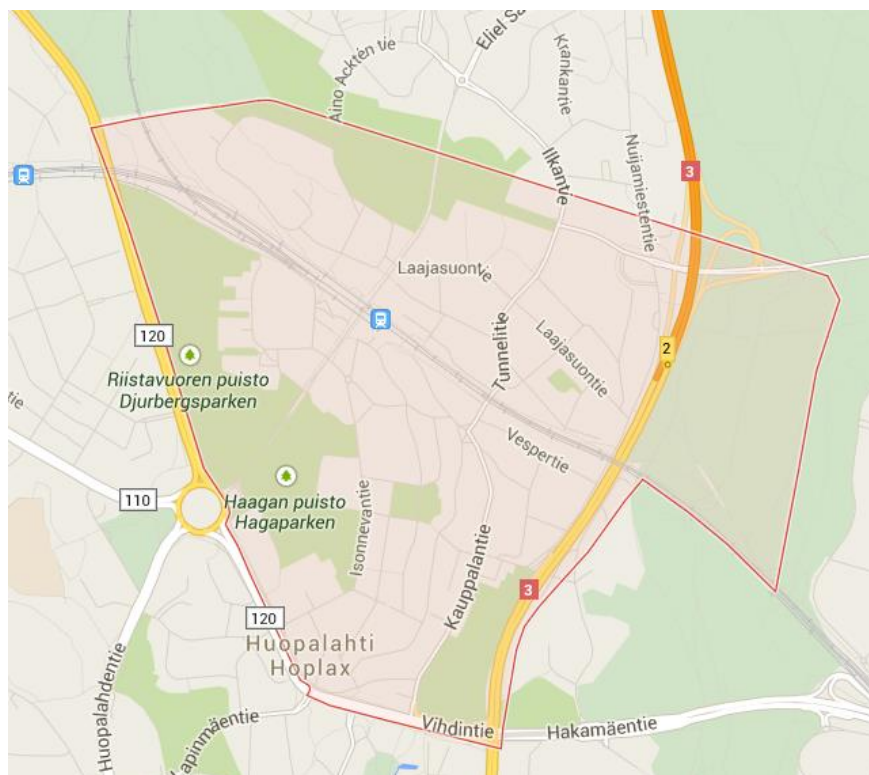
Taulukko 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen myyntihinnat Matinkylässä, Tiistilässä ja Haukilahdessa taulukoiden 1-4 mukaan laskettuna

	Kauppojen lukumäärä	Keskineliö-hinta (€/m ²)	Neliöhinnan mediaani (€/m ²)	Halvin neliö-hinta (€/m ²)	Kallein neliö-hinta (€/m ²)
Yksiöt	12	4337	4483	3655	5093
Kaksiot	26	3884	3763	2420	5240
Kolmiot	24	3229	2969	2041	4795
Neliöt ja isommat	7	3214	3503	2081	4766
Kaikki asunnot	69	3667	3655		

Taulukko 6. Täysin uusien kerrostaloasuntojen myyntihinnat Matinkylässä, Tiistilässä ja Haukilahdessa Etuovi.com-palvelun tietojen 13.4.2015 mukaan laskettuna

	Kauppojen lukumäärä	Keskineliö-hinta (€/m ²)	Neliöhinnan mediaani (€/m ²)	Halvin neliö-hinta (€/m ²)	Kallein neliö-hinta (€/m ²)
Yksiöt	17	6415	6254	5910	8150
Kaksiot	71	5787	5698	4852	7000
Kolmiot	27	5198	5217	4653	6000
Neliöt ja isommat	12	5302	5275	4650	6200
Kaikki asunnot	127	5700	5261		

Liite 7. Kerrostaloasuntojen myyntihinnat Etelä-Haaga, Helsinki

Kartta 1. Postinumeroalue 00320 Etelä-Haaga**Taulukko 1. Yksiöt Etelä-Haaga (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 13.4.2015)**

Kaupunginosa	Huoneisto	Talot	m ²	Vh €	€/m ²	Rv	Krs	Hissi	Kunto	Energiäl.
Yksiö										
Etelä-Haaga	1h, kk	kt	28,00	120000	4286	1960	2/3	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	1h, kk	kt	32,00	170000	5313	1974	2/3	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	1h, kk	kt	30,00	133874	4462	1960	2/3	ei	huono	B ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	1h, kk	kt	21,00	100000	4762	1961	2/3	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	1 h, k, p	kt	32,00	178000	5563	1966	2/4	ei	hyvä	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	1h, kk	kt	32,00	134000	4188	1957	3/3	ei	huono	D ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	1h, k, p	kt	34,00	199800	5876	1957	1/3	ei	hyvä	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	1h, k, kh, p	kt	32,00	162000	5063	1966	1/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	1h, kk	kt	23,00	140000	6087	1960	3/3	ei	hyvä	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	1h + kk	kt	25,50	155500	6098	1961	2/4	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	1 h+kk	kt	29,00	130000	4483	1955	1/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	h, k, kh, parv	kt	34,30	109000	3178	1959	3/3	ei	huono	
Etelä-Haaga	1 h+kk	kt	24,50	127000	5184	1964	3/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	1h+kk	kt	21,00	110000	5238	1961	3/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	1h, kk	kt	26,00	142000	5462	1958	3/3	ei	hyvä	G ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	1h+kk	kt	30,70	153500	5000	1954	3/4	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	1h, kk	kt	31,50	155000	4921	1958	1/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	1h, kk	kt	21,00	120000	5714	1961	3/4	on	tyyd.	
Etelä-Haaga	1h, k, kh, parv	kt	33,00	148000	4485	1958	2/3	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	1h, kk	kt	29,00	157000	5414	1966	2/3	ei	hyvä	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	1 h, kk, kh	kt	28,00	130000	4643	1957	3/3	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	1h, kk	kt	37,00	177000	4784	1956	2/3	ei	hyvä	

Taulukko 2. Kaksiot Etelä-Haaga (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 13.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Kaksi huonetta										
Etelä-Haaga	2h, kk	kt	45,00	185000	4111	1957	1/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	2h, k, p	kt	52,00	158000	3038	1963	1/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	2h+k+kph	kt	50,00	177000	3540	1957	1/3	ei	tyyd.	C ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	2h+avok+kph+ran...	kt	45,00	184000	4089	1959	2/3	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	2h+k	kt	55,00	227000	4127	1965	1/3	ei	tyyd.	F
Etelä-Haaga	2 h+kk (yj:n mu...	kt	47,00	179000	3809	1953	3/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	2 h, k, p	kt	54,00	188000	3481	1961	3/3	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	2h, kk	kt	33,00	170000	5152	1960	3/3	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	2h, kk, p	kt	36,00	182114	5059	1961	1/4	ei	hyvä	D ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	2h, k, p	kt	49,00	203000	4143	1958	2/3	ei	tyyd.	G ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	2h,kk,p	kt	37,50	175000	4667	1962	2/3	ei	hyvä	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	2h, k	kt	53,00	207000	3906	1959	2/4	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	2h, kk, p	kt	43,50	154000	3540	1959	2/4	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	2h, kk, p	kt	37,50	168000	4480	1962	2/3	ei	hyvä	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	2h+k+kph+parv	kt	50,00	180000	3600	1963	3/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	2h, k, ranskala...	kt	64,00	242000	3781	1954	2/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	2h+kk (yj:n muk...	kt	44,50	215000	4831	1961	2/3	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	2h+kk	kt	41,00	193000	4707	1957	3/3	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	2h, k, kh	kt	52,00	184504	3548	1962	3/4	on	hyvä	
Haaga	2 h+kk	kt	45,00	176000	3911	1959	1/3	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	2h+kk (yhti...	kt	40,00	190000	4750	1962	2/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	2h, kk	kt	43,00	213000	4953	1958	2/4	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	2h,k,p	kt	48,00	195276	4068	1959	4/4	ei	huono	D ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	2h, k, p	kt	52,00	226000	4346	1956	1/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	myymäl...	kt	375,30	300000	799	1939	1/3	ei	tyyd.	G ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	2h+vh+k+parv	kt	51,00	200000	3922	1955	1/4	on	tyyd.	
Etelä-Haaga	2h, kk	kt	43,00	160000	3721	1961	2/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	2 h+k	kt	49,00	179000	3653	1961	3/3	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	2h,k	kt	41,50	156000	3759	1962	1/4	ei	tyyd.	F ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	2h,avok.,p	kt	48,00	210228	4380	1956	3/4	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	2h, kk, ransk. p	kt	43,00	175000	4070	1961	3/4	on	tyyd.	D
Etelä-Haaga	2 h, k, p	kt	45,00	160000	3556	1963	4/4	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	2 h+k	kt	42,50	135000	3176	1961	3/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	2 r + kvr	kt	53,00	162000	3057	1955	2/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	2h, kk, kh	kt	38,00	170000	4474	1959	2/4	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	2 h, k, lasitet...	kt	53,00	236000	4453	1960	3/4	ei	hyvä	D
Etelä-Haaga	2h, kk, p	kt	48,00	205891	4289	1962		ei	tyyd.	D ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	2 h+k	kt	57,00	232000	4070	1953	3/3	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	2h, kk, lasitet...	kt	46,00	162000	3522	1960	3/4	on	tyyd.	E
Etelä-Haaga	2h+kk+parv.	kt	35,00	140000	4000	1963	4/4	on	tyyd.	
Etelä-Haaga	2h + kk	kt	40,00	195000	4875	1959	1/4	ei	tyyd.	

Taulukko 3. Kolmiot Etelä-Haaga (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 13.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Kolme huonetta										
Etelä-Haaga	3h +k (Y):n muk...	kt	64,00	254000	3969	1958	1/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	3h+k+p	kt	61,00	203000	3328	1966	3/3	ei	tyyd.	D ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	3h, k, p	kt	67,00	217000	3239	1955	2/3	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	3h,kk,p	kt	59,50	214000	3597	1960	2/3	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	3 h, k, s, erill...	kt	86,00	419000	4872	2000	1/4	on	hyvä	D ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	3 h+k (y):n muk...	kt	49,00	227000	4633	1960	1/3	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	3h,k	kt	61,00	210000	3443	1966	2/3	ei	hyvä	D
Etelä-Haaga	3h+kk+kh	kt	65,00	274125	4217	1957	2/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	3h, k, p	kt	74,00	310000	4189	1961	4/4	on	tyyd.	D ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	3 h, kk, p	kt	63,00	270000	4286	1960	3/3	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	3h,k,p	kt	51,00	207000	4059	1974	2/2	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	3h+k+kph	kt	96,00	375000	3906	1995	3/4	on	tyyd.	
Etelä-Haaga	3h, k	kt	62,50	310000	4960	1958	2/4	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	3h+k+vh+kph+parv	kt	67,00	256000	3821	1955	1/4	on	tyyd.	
Etelä-Haaga	3h, k	kt	70,50	280000	3972	1979	2/4	ei	hyvä	
Etelä-Haaga	3h, k, p	kt	74,00	315000	4257	1961	4/4	on	tyyd.	D ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	3h + k	kt	60,00	215000	3583	1964	4/4	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	3 h, k, parveke	kt	60,00	228000	3800	1960	3/3	ei	tyyd.	E

Taulukko 4. Neljä huonetta ja isommat Etelä-Haaga (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 13.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Neljä huonetta tai enemmän										
Etelä-Haaga	4h, k, s, erill...	kt	108,00	525000	4861	1994	3/3	on	hyvä	
Etelä-Haaga	5h, k	kt	103,50	428558	4141	1962	3/4	on	hyvä	
Etelä-Haaga	6 h+k+kh	kt	121,00	426000	3521	1972	2/2	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	4h, k, s	kt	84,00	363000	4321	1988	3/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	4h,k,p	kt	76,50	336000	4392	1961	2/3	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	6h,k, 2 parveketta	kt	138,00	425000	3080	1966	4/5	on	tyyd.	E
Etelä-Haaga	4h, k, p	kt	83,00	240000	2892	1963	2/4	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	4h, k	kt	105,00	520000	4952	1962	2/4	on	hyvä	
Etelä-Haaga	5h, k, p	kt	94,00	305000	3245	1962	3/3	ei	tyyd.	
Etelä-Haaga	4h, k, p, erill...	kt	93,50	370000	3957	1964	3/3	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	5h, k, rt, p	kt	119,50	460000	3849	1962	1/2	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Etelä-Haaga	4h, k, rt, kh, ...	kt	110,00	420000	3818	1974	2/2	ei	tyyd.	

Taulukko 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen myyntihinnat Etelä-Haagassa taulukoiden 1-4 mukaan laskettuna

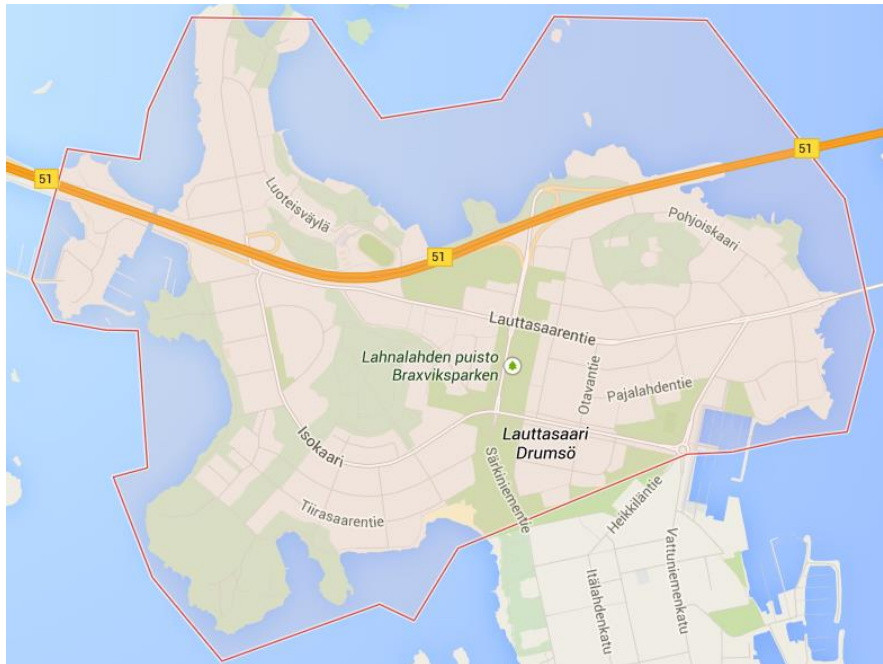
	Kauppojen lukumäärä	Keskineliö-hinta (€/m ²)	Neliöhinnan mediaani (€/m ²)	Halvin neliö-hinta (€/m ²)	Kallein neliö-hinta (€/m ²)
Yksiöt	22	5009	5032	3178	6098
Kaksiot	40	4067	4069	3057	5152
Kolmiot	18	4007	3971	3239	4960
Neliöt ja isommat	12	3919	3903	2892	4952
Kaikki asunnot	92	4261	4166		

Taulukko 6. Täysin uusien kerrostaloasuntojen myyntihinnat Etelä-Haagassa Etuovi.com-palvelun tietojen 13.4.2015 mukaan laskettuna

	Kauppojen lukumäärä	Keskineliöhinta (€/m ²)	Neliöhinnan mediaani (€/m ²)	Halvin neliöhinta (€/m ²)	Kallein neliöhinta (€/m ²)
Yksiöt	-	-	-	-	-
Kaksiot	6	6998	6948	6948	7148
Kolmiot	10	5714	5698	5548	5948
Neliöt ja isommat	-	-	-	-	-
Kaikki asunnot	16	6196	5848		

Liite 8. Kerrostaloasuntojen myyntihinnat Lauttasaari, Helsinki

Kartta 1. Postinumeroalue 00200 Lauttasaari



Kartta 2. Postinumeroalue 00210 Lauttasaari



Taulukko 1. Yksiöt Lauttasaari (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 8.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Yksiö										
Lauttasaari	1h,k	kt	46,00	247000	5370	2015	1/5	on	hyvä	D
Lauttasaari	1h,avo.k,kph,sauna	kt	24,00	195000	8125	1941	5/5	on	hyvä	E ₂₀₀₇
Lauttasaari	1h+pk	kt	26,50	162000	6113	1973	5/7	on	hyvä	
Lauttasaari	1h+kk	kt	26,00	177000	6808	1969	7/7	on	hyvä	
Lauttasaari	1h, kk	kt	27,50	140000	5091	1960	1/4	ei	tyyd.	
Lauttasaari	1h, kk	kt	30,00	153000	5100	1954	1/4	on	tyyd.	
Lauttasaari	1 huone, keitti...	kt	36,00	219000	6083	1950	2/4	ei	hyvä	
Lauttasaari	1h - kk	kt	33,00	201000	6091	1961	4/6	on	hyvä	
Lauttasaari	1h, kk	kt	23,00	145000	6304	1939	3/4	on	tyyd.	
Lauttasaari	1h , kk, vh	kt	26,00	152042	5848	1970	4/7	on	tyyd.	E ₂₀₀₇
Lauttasaari	1h, keittiö	kt	35,00	193000	5514	1950	1/4	ei	hyvä	F ₂₀₀₇
Lauttasaari	1h, ma, kk	kt	31,00	165000	5323	1963	1/4	on	hyvä	
Lauttasaari	1h+kk	kt	27,00	165000	6111	1952	1/2	ei	tyyd.	
Lauttasaari	1h+kk+p	kt	32,00	169500	5297	1977	2/6	on	tyyd.	
Lauttasaari	1h+kk	kt	32,00	182000	5688	1957	4/4	on	hyvä	
Lauttasaari	1h - kk	kt	33,00	174000	5273	1961	5/6	on	hyvä	
Lauttasaari	1h+kk	kt	30,00	174000	5800	1967	4/4	on	hyvä	

Taulukko 2. Kaksiot Lauttasaari (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 8.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
1										
										seuraava sivu »
Kaksi huonetta										
Lauttasaari	2h+k	kt	55,00	215000	3909	1973	4/6	on	tyyd.	
Lauttasaari	2h, k	kt	56,00	285000	5089	1950	3/4	ei	hyvä	
Lauttasaari	2h, kk, kph, p	kt	43,00	252000	5860	1952	2/4	ei	hyvä	
Lauttasaari	2h+kk	kt	47,50	274000	5768	1962	2/4	ei	hyvä	
Lauttasaari	2 h, k, kh, p	kt	58,50	270980	4632	1962	2/3	ei	tyyd.	F
Lauttasaari	2 h, k, vh, kh, p	kt	61,00	265000	4344	1973	9/9	on		D ₂₀₀₇
Lauttasaari	2h+kt+s	kt	47,50	280000	5895	2005	1/6	on	hyvä	
Lauttasaari	2h, k	kt	50,00	272000	5440	1954	4/5	on	hyvä	
Lauttasaari	2h, kk	kt	45,80	220000	4803	1954	2/4	on	tyyd.	D ₂₀₀₇
Lauttasaari	2h, k, parveke	kt	60,00	210000	3500	1989	1/5	on	tyyd.	D ₂₀₀₇
Lauttasaari	2h+avok+alk+kph	kt	45,00	265000	5889	1939	3/5	on		
Lauttasaari	2h, k, kph, wc, vt ...	kt	55,00	210000	3818	1965	3/3	ei	huono	
Lauttasaari	2h+k	kt	45,00	210000	4667	1970	3/3	ei	hyvä	
Lauttasaari	2h+kk	kt	48,00	250000	5208	1976	2/2	ei	hyvä	
Lauttasaari	2h+k+kh	kt	55,00	280000	5091	1974	2/7	on	hyvä	
Lauttasaari	2h, k	kt	60,00	270000	4500	1953	2/4	ei	huono	
Lauttasaari	2h, kph , vh, p	kt	53,00	240000	4528	1977	5/6	on		E ₂₀₀₇
Lauttasaari	2h+k	kt	55,00	224000	4073	1965	1/3	ei	tyyd.	
Lauttasaari	2h, k, parveke	kt	64,00	234100	3658	1989	1/5	on	tyyd.	D ₂₀₀₇
Lauttasaari	2h+k	kt	61,00	228000	3738	1974	2/7	on	hyvä	
Lauttasaari	2h+k	kt	61,00	294000	4820	1974	5/9	on	hyvä	
Lauttasaari	2h, avok, s, te...	kt	64,50	335000	5194	2002	2/8	on	hyvä	D ₂₀₀₇
Lauttasaari	2 h, avokeitti&...	kt	53,00	299000	5642	2005	3/6	on	hyvä	C ₂₀₀₇
Lauttasaari	2h+k	kt	50,00	228000	4560	1977	1/5	on	hyvä	
Lauttasaari	2h+k	kt	61,00	255772	4193	1973	2/9	on	tyyd.	
Lauttasaari	2h+kk+kh	kt	42,00	192000	4571	1956	3/4	on	tyyd.	
Lauttasaari	2h+k	kt	40,00	238000	5950	1940	1/4	ei	hyvä	
Lauttasaari	2h, kk	kt	58,50	300000	5128	1940	1/5	on	hyvä	
Lauttasaari	2h, kk, parveke	kt	53,00	243100	4587	1949	3/4	ei	huono	F ₂₀₀₇
Lauttasaari	2h+kk+kph	kt	53,00	249100	4700	1939	2/5	on	huono	
Lauttasaari	2h+k	kt	56,00	239000	4268	1965	4/5	ei	tyyd.	
Lauttasaari	2h, kk	kt	49,00	205000	4184	1969	1/2	ei	tyyd.	
Lauttasaari	2h, k	kt	52,50	207000	3943	1972	3/4	on	tyyd.	
Lauttasaari	2h+pk	kt	42,00	218000	5190	1973	5/6	on	hyvä	
Lauttasaari	2h+kk	kt	39,50	228000	5772	1960	1/4	on	tyyd.	
Lauttasaari	2h, k, kph, par...	kt	44,00	201000	4568	1961	2/2	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Lauttasaari	2 h, k, sauna,...	kt	56,50	305000	5398	2005	1/7	on	hyvä	D
Lauttasaari	2h, k	kt	51,00	248466	4872	1955	1/4	on	tyyd.	
Lauttasaari	2h, kk	kt	39,00	203000	5205	1938	4/4	ei	tyyd.	E
Lauttasaari	2h, kk	kt	35,00	189100	5403	1958	1/4	on	tyyd.	
Lauttasaari	2h, k	kt	51,50	280300	5443	1958	4/4	on	tyyd.	
Lauttasaari	2h, kk, kph	kt	46,50	255000	5484	1939	5/5	on	tyyd.	E ₂₀₀₇
Lauttasaari	2 h, kk, kph	kt	37,00	174734	4723	1955	2/4	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Lauttasaari	2h+k+pa	kt	61,00	280000	4590	1940	3/4	ei	tyyd.	
Lauttasaari	2h, k, kph, parveke	kt	49,50	225000	4545	1963	3/4	on	hyvä	
Lauttasaari	2h + k	kt	51,00	265000	5196	1966	4/5	on	tyyd.	G ₂₀₀₇
Lauttasaari	2 h+k	kt	61,00	230000	3770	1974	5/7	on	hyvä	
Lauttasaari	2 huon. keittok...	kt	41,80	225000	5383	1940	4/4	ei	hyvä	
Lauttasaari	2h, k, alkovi, ...	kt	68,00	290000	4265	1950	1/4	ei	tyyd.	F ₂₀₀₇
Lauttasaari	2h+k	kt	58,00	244000	4207	1973	5/9	on	hyvä	
Lauttasaari	2h, kk, kph, pa...	kt	40,50	215213	5314	1973	4/6	on	tyyd.	E ₂₀₀₇
Lauttasaari	2 h, k, kh, par...	kt	53,00	228000	4302	1965	3/5	on	tyyd.	F ₂₀₀₇
Lauttasaari	2h + k	kt	52,50	238000	4533	1966	2/4	on	hyvä	
Lauttasaari	2h, kk, kh, parveke	kt	50,00	215000	4300	1953	1/4	on	hyvä	F ₂₀₀₇
Lauttasaari	2 h, kk	kt	38,50	204000	5299	1961	4/4	on	tyyd.	E ₂₀₀₇
Lauttasaari	2 h, k	kt	60,00	262500	4375	1956	2/4	ei	hyvä	
Lauttasaari	2h+k	kt	43,00	200000	4651	1963	4/4	on	hyvä	
Lauttasaari	2h+k+ha+pa	kt	69,00	325000	4710	1946	4/4	ei	tyyd.	
Lauttasaari	2h+kk+s	kt	51,50	320000	6214	2006	1/5	on	hyvä	
Lauttasaari	2h, k, kh, parveke	kt	64,00	236000	3688	1989	1/5	on	tyyd.	D ₂₀₀₇
Lauttasaari	2h, k	kt	58,00	254000	4379	1974	1/7	on	hyvä	

Taulukko 3. Kolmiot Lauttasaari (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 8.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Kolme huonetta										
Lauttasaari	3h, avok, kph,p	kt	72,00	394000	5472	1952	2/2	ei	hyvä	E ₂₀₀₇
Lauttasaari	3h+k+parv.	kt	54,50	241500	4431	1962	3/4	on	tyyd.	
Lauttasaari	3h+k	kt	73,50	275000	3741	1977	1/4	on	tyyd.	
Lauttasaari	3h, k	kt	64,50	273000	4233	1973	4/6	on	hyvä	
Lauttasaari	3h, k, kph, s	kt	80,00	367000	4588	2010	3/6	on	hyvä	E
Lauttasaari	3h+k+parv.	kt	54,50	235000	4312	1962	1/4	on	hyvä	
Lauttasaari	3h+k+kh	kt	74,00	337000	4554	1956	1/4	on	tyyd.	
Lauttasaari	3h+k	kt	63,50	326000	5134	1963	3/3	ei	tyyd.	
Lauttasaari	3h+k	kt	68,50	330000	4818	1974	8/9	on	hyvä	
Lauttasaari	3h+k+s	kt	66,50	450000	6767	1938	3/5	on	hyvä	
Lauttasaari	3 h, k, kh, p	kt	70,50	322000	4567	1973	3/6	on	hyvä	D ₂₀₀₇
Lauttasaari	3-4h, k, kph,s	kt	104,00	550000	5288	2009	6/6	on	hyvä	
Lauttasaari	3h+k+s	kt	79,00	402500	5095	1981	3/6	on	hyvä	
Lauttasaari	3h,k, parveke	kt	65,50	318750	4866	1961	2/6	on	tyyd.	E ₂₀₀₇
Lauttasaari	3 h, avokeitti&...	kt	66,50	276000	4150	1964	1/3	ei	tyyd.	G ₂₀₀₇
Lauttasaari	3h,k	kt	68,50	327500	4781	1954	3/4	ei	tyyd.	
Lauttasaari	3 h, k	kt	75,50	364000	4821	1978	3/6	on	hyvä	
Lauttasaari	3-4 h, k, s	kt	107,50	552000	5135	2005	3/6	on	hyvä	C ₂₀₀₇
Lauttasaari	3h+kk+kh+vh+p	kt	63,00	260000	4127	1964	3/4	on	tyyd.	
Lauttasaari	3h, k, s	kt	81,50	475000	5828	2000	5/6	on	hyvä	
Lauttasaari	3-4 h, k, kph, p	kt	82,90	385000	4644	1956	1/3	ei	tyyd.	E ₂₀₀₇
Lauttasaari	3h, k	kt	59,50	250000	4202	1956	1/4	ei	tyyd.	
Lauttasaari	3h, k, s	kt	81,50	452000	5546	2000	3/6	on	hyvä	
Lauttasaari	3h+kt+s	kt	85,50	510000	5965	2003	3/7	on	hyvä	
Lauttasaari	3h,k,parveke	kt	77,50	295000	3806	1974	1/7	on	tyyd.	F ₂₀₀₇
Lauttasaari	3h+k	kt	71,50	320000	4476	1977	1/6	on	hyvä	
Lauttasaari	3h, k, parveke	kt	70,00	360000	5143	1952	3/4	on	tyyd.	F ₂₀₀₇
Lauttasaari	3h, k	kt	70,00	339000	4843	1977	5/6	on	hyvä	
Lauttasaari	3h+kk	kt	62,00	255000	4113	1958	1/4	on	hyvä	
Lauttasaari	3h, k	kt	67,00	396000	5910	1939	5/5	on	hyvä	
Lauttasaari	3H	kt	54,40	270000	4963	1960	3/5	on	hyvä	
Lauttasaari	3h ,k, parveke	kt	70,00	356000	5086	1939	3/5	on	hyvä	E ₂₀₀₇
Lauttasaari	3 h, k, p	kt	70,00	365591	5223	1952	1/4	on	hyvä	F ₂₀₀₇
Lauttasaari	3 h, k, rt, kh,...	kt	97,50	460000	4718	1982	3/6	on	tyyd.	D ₂₀₀₇
Lauttasaari	3 huon.+keitti&...	kt	77,00	341000	4429	1954	5/5	on	tyyd.	
Lauttasaari	3h+k	kt	77,50	420000	5419	1954	5/5	on	hyvä	
Lauttasaari	3h+k+kh	kt	63,00	282000	4476	1958	2/3	ei	hyvä	
Lauttasaari	3 h, k, p	kt	75,00	305000	4067	1956	3/4	ei	tyyd.	G ₂₀₀₇
Lauttasaari	3h, kh, k	kt	78,50	290000	3694	1974	1/7	on	tyyd.	D ₂₀₀₇
Lauttasaari	3h, k	kt	68,50	355000	5182	1954	3/4	ei	hyvä	
Lauttasaari	3h, k	kt	68,50	350000	5109	1954	2/4	ei	hyvä	
Lauttasaari	3h, k, kh, p	kt	72,00	365884	5082	1952	2/2	ei	hyvä	E ₂₀₀₇

Taulukko 4. Neljä huonetta ja isommat Lauttasaari (asuntojen.hintatiedot.fi -palvelu 8.4.2015)

Kaupunginosa ◀	Huoneisto	Talot. ◀	m ² ◀	Vh € ◀	€/m ² ◀	Rv ◀	Krs ◀	Hissi ◀	Kunto ◀	Energial. ◀
Neljä huonetta tai enemmän										
Lauttasaari	4h+k+s	kt	104,00	522000	5019	2001	1/8	on	hyvä	
Lauttasaari	4h, k, s	kt	96,00	519000	5406	1987	3/3	on	hyvä	
Lauttasaari	4h, k	kt	105,00	445000	4238	1969	3/4	on	tyyd.	
Lauttasaari	4h+k+s	kt	104,50	560000	5359	2004	5/9	on	hyvä	
Lauttasaari	5H+K	kt	104,00	505000	4856	1971	2/2	ei	hyvä	
Lauttasaari	4h+k+khp+wc+p	kt	85,00	335000	3941	1965	1/3	ei	tyyd.	
Lauttasaari	5h+k	kt	117,50	581000	4945	1962	3/4	on	hyvä	
Lauttasaari	3h+k+ph	kt	85,50	408000	4772	1939	5/7	on	huono	
Lauttasaari	5h + k + 2 parv...	kt	118,50	482374	4071	1960	3/4	ei	tyyd.	
Lauttasaari	4h+k	kt	84,00	355000	4226	1956	1/4	on	hyvä	
Lauttasaari	3h, k	kt	116,00	575443	4961	1941	2/5	on	hyvä	
Lauttasaari	4h, k, rt, th, ...	kt	147,50	685000	4644	1967		ei	hyvä	
Lauttasaari	4h, k	kt	99,50	410000	4121	1974	4/7	on	hyvä	
Lauttasaari	4h, k, s	kt	99,50	559000	5618	2006	5/5	on	hyvä	
Lauttasaari	4r + kök	kt	101,00	540000	5347	1957	1/2	ei	hyvä	
Lauttasaari	4h,k,kph,parvek...	kt	95,00	360000	3789	1963	4/4	on	huono	E ₂₀₀₇

Taulukko 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen myyntihinnat Lauttasaassa taulukoiden 1-4 mukaan laskettuna

	Kauppojen lukumäärä	Keskineliöhinta (€/m ²)	Neliöhinnan mediaani (€/m ²)	Halvin neliöhinta (€/m ²)	Kallein neliöhinta (€/m ²)
Yksiöt	17	5879	5800	5091	8125
Kaksiot	61	4786	4667	3500	6214
Kolmiot	42	4829	4820	3694	6767
Neliöt ja isommat	16	4707	4814	3789	5618
Kaikki asunnot	136	4926	4861		

Taulukko 6. Täysin uusien kerrostaloasuntojen myyntihinnat Lauttasaarella Etuovi.com-palvelun tietojen 8.4.2015 mukaan laskettuna

	Kauppojen lukumäärä	Keskineliöhinta (€/m ²)	Neliöhinnan mediaani (€/m ²)	Halvin neliöhinta (€/m ²)	Kallein neliöhinta (€/m ²)
Yksiöt	16	7871	7932	7169	8649
Kaksiot	85	7072	7095	5528	8664
Kolmiot	55	6666	6611	5886	7874
Neliöt ja isommat	30	6497	6417	5311	7900
Kaikki asunnot	186	6928	6870		

Liite 9. Diplomityön haastattelukysymykset, haastateltavat henkilöt sekä haastattelujen päivämäärät

RIKU LEHTIÖ ASUNTO-OSAKEYHTIÖLÄHTÖISEN TÄYDENNYSRAKENNUTTA- MISEN MALLI

Diplomityön haastattelukysymykset

Haastateltavat tahot ja henkilöt:

Teema: Kaavoitus ja maankäyttö

Pvm.	Haastateltava	Titteli	Yritys/virasto
19.5.2015	Juhana Heikonen	arkkitehti, hallituksen jäsen	Kiinteistöliitto Uusimaa Ry
22.5.2015	Tomi Henriksson	asumisen erityisasiantuntija	Vantaan kaupunki yrityspalvelut
29.5.2015	Pia Sjöroos	projektipäällikkö	Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto
29.5.2015	Lauri Jääskeläinen	virastopäällikkö	Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto
3.6.2015	Esko Patrikainen	apulaisosastopäällikkö	Helsingin kaupungin kiinteistövirasto
3.6.2015	Kirsi Federley	tonttiasiamies	Helsingin kaupungin kiinteistövirasto
16.6.2015	Merja Kiviluoto	palvelupäällikkö	Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskus
23.6.2015	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö	Vantaan kaupungin rakennusvalvontavirasto

Avainsanat: asemakaavaprosessi, maankäyttösopimukset ja -maksut, tontin lohkominen, pysäköinti, asukkaiden osallistaminen

Tukikysymyksiä:

1. Miten asunto-osakeyhtiö voi arvioida saatavan lisärakennusoikeuden määrää?
 - a. laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta
 - b. mitkä tekijät vaikuttavat saatavaan lisärakennusoikeuden määrään
2. Mitkä tekijät määrittävät tarvittavien pysäköintipaikkojen määrää?
 - a. mitoitus
 - b. aluepysäköintilaitokset
 - c. vuorottaispysäköinti

- d. miten tulevaisuudessa mahdollinen autottomuus tai ainakin autojen määrän väheneminen otetaan huomioon pysäköintipaikkojen määrää määritettäessä
3. Missä tilanteissa pelkkä poikkeamislupa riittää, missä tilanteissa tarvitaan asemakaavan muutosta?
 - a. maksimi lisärakennusoikeuden määrä poikkeamisluvalla?
 - b. ketkä ovat osallisia poikkeamislupahakemuksessa?
4. Millä tavoin asunto-osakeyhtiö voi arvioida tulevia maankäyttömaksuja?
 - a. laskentaperiaatteet
 - b. kiinteistön arvonnousun määrittäminen
5. Mitä asioita maankäyttösopimuksissa voidaan sopia?
6. Mitä asioita esisopimuksissa asunto-osakeyhtiön ja toteuttajan välillä voidaan sopia?
7. Minkä taseisia suunnitelmia asunto-osakeyhtiö tarvitsee asemakaavan muutospyyntöön tekemiseen tai poikkeamisluvan hakemiseen?
 - a. massoitteilupiirrokset
 - b. luonnoskuvat
 - c. julkisivukuvat
 - d. laajuustiedot/asuntojakaumat
8. Miten asemakaavan muutospyyntö tehdään?
 - a. mitä asiakirjoja pyynnön tekemiseen tarvitaan?
9. Mitkä tahot ovat asemakaavoituksen osallisia?
10. Kuinka kauan asemakaavan muutosprosessi kestää?
11. Tontin lohkominen?
 - a. mitkä ovat lohkomisen edellytykset
12. Rakennusluvan hakeminen täydennysrakentamiskohteissa?
 - a. As. Oy ei voi toimia rakennuttajana
 - b. Kuka hakee lupaa? As. Oy? Rakennusliike? Kiinteistösijoittaja?
 - c. Ketkä ovat osallisia?
13. Miten kaupunki voi mielestäsi tukea täydennysrakentamista?
 - a. miten hankkeen hallinnollisia menettelyjä on mahdollista sujuvoittaa
14. Miten hankkeen toteuttaja ja asunto-osakeyhtiö voivat mielestäsi edesauttaa hankkeen toteutumista?
15. Miten hankkeen yleistä vastusta vähennetään?
16. Millainen on täydennysrakentamisen ideaalitapaus, eli milloin prosessi mahdollisimman sujuva ja kitkaton?

Teema: Taloudellinen kannattavuus ja toteuttajan näkökulma

Pvm.	Haastateltava	Titteli	Yritys/virasto
4.6.2015	Matti-Pekka Koistinen	kehityspäällikkö	VVO Yhtymä Oyj
9.6.2015	Maarit Tuomainen	maanhankintapäällikkö	Sato Oyj
11.6.2015	Kari Kangasmaa	rakennuttajapäällikkö	Pohjola Kiinteistösijoitus Oy

Avainsanat: myyntihinta, rakennuskustannukset, rakennusoikeuden ja tontin hinta, rakennusoikeuden määrä, esisopimukset, pysäköinti

Tukikysymykset:

1. Miten arvioitte täydennysrakentamishankkeen taloudellista kannattavuutta ja hankkeen toteutettavuutta?
 - a. miten hankekoko vaikuttaa arviointiin?
2. Mitä vaihtoehtoisia toteutustapoja täydennysrakentamisessa voidaan käyttää?
 - a. suunnattu osakeanti
 - b. tontin osan myynti tai vuokraus
 - c. vertaile hyviä ja huonoja seikkoja toteutusmuodoissa
3. Miten arvioitte uusien asuntojen myyntihintoja?
4. Entä rakentamiskustannuksia?
5. Millaisia esisopimuksia asunto-osakeyhtiö voi tehdä hankkeen toteuttajan kanssa?
6. Missä vaiheessa hankkeen toteuttajan on parasta tulla hankkeeseen mukaan?
7. Onko asunto-osakeyhtiön kannattavaa suunnitteluttaa rakennus ja hakea sille rakennuslupaa vai myydä rakennusoikeus eteenpäin toteuttajalle jo ennen tätä?
8. Miten pysäköinti tulisi järjestää ja miten pysäköintijärjestelyt vaikuttavat hankkeen taloudellisen kannattavuuden arviointiin?
9. Miten kaupunki voi mielestäsi tukea täydennysrakentamista?
10. Miten hankkeen toteuttaja ja asunto-osakeyhtiö voivat mielestäsi edesauttaa hankkeen toteutumista?
11. Missä tapauksissa ja missä tehtävissä rakennuttajakonsultti voi olla hyödyksi hankkeen toteuttamisessa?
12. Millä tavoin hankkeessa onnistutaan?
13. Mitä ovat mielestäsi suurimmat virheet, joita hankkeessa voidaan tehdä?
14. Miten hankkeen vastusta vähennetään?

Teema: Asunto-osakeyhtiön näkökulma sekä päätöksen teko

Pvm.	Haastateltava	Titteli	Yritys/virasto
20.5.2015	Kai Haarma	toiminnanjohtaja	Kiinteistöliitto Uusimaa Ry
8.6.2015	Erno Vuolasmaa	hallituksen puheenjohtaja	As. Oy Kekorivit, Vantaa
8.6.2015	Sulo Vartiainen	hallituksen puheenjohtaja	As. Oy Pajupelto, Vantaa
16.6.2015	Ville Viljanen	hallituksen puheenjohtaja	As. Oy Merilä, Helsinki
17.6.2015	Hannu Rinne	hallituksen puheenjohtaja	As. Oy Ulvilantie 10, Helsinki
8.7.2015	Aki Hartikainen	hallituksen puheenjohtaja	As. Oy Pajunotko, Vantaa

Avainsanat: toiveet, pelot, koetut mahdollisuudet, kiinteistön kunnossapito, asunto-osakeyhtiön päätöksenteko, yhtiöjärjestyksen muuttaminen, asunto-osakeyhtiön edustaminen

Tukikysymykset As. Oy edustaja:

1. Mitkä olivat suurimmat syyt/houkutukset lähteä täydennysrakentamishankkeeseen?
 - a. mistä idea syntyi lähteä hankkeeseen?
2. Miten arvioitte hankkeen taloudellista kannattavuutta tai hankkeen toteutettavuutta?
3. Käytittekö hankkeessa rakennuttajakonsultin apua, ja jos käytitte mitkä olivat konsultin tehtävät hankkeessa?
4. Miten täydennysrakentaminen toteutettiin yhtiössasi?
 - a. suunnattu osakeanti
 - b. tontin osan myynti
 - c. tontin osan vuokraus
5. Vastustettiinko hanketta?
 - a. oman yhtiön sisällä?
 - b. naapuritaloyhtiöissä?
6. Toteutettiinko hanke vain omalla tontillanne?
7. Miten naapuritaloyhtiöihin pidettiin yhteyttä?
8. Millaisena koit asemakaavan muutosprosessin jos sellainen hankkeessa läpikäytiin?
 - a. minkälaisia suunnitelmia oli käytössä
 - b. miten kehittämiskorvaus määriteltiin
 - c. miten pysäköintivaatimukset asetettiin
9. Valitettiinko asemakaavasta/poikkeamisluvasta/rakennusluvasta?
10. Millaisena ylipäätään koit täydennysrakentamisen prosessin?
 - a. mitä kehitettävää siinä mielestäsi on?
 - b. mikä toimi hyvin?
 - c. miten hankkeen päätöksenteko yhtiössasi sujui?
 - d. mihin seikkoihin eniten kaipasitte vastauksia?
11. Mitä odotuksia yhtiöllä oli täydennysrakentamishankkeesta?
 - a. toteutuivatko odotukset?
12. Mitkä seikat mietityttivät/pelottivat eniten täydennysrakentamishankkeeseen ryhtyessä?
 - a. toteutuivatko nämä seikat?
13. Millä tavoin osakkaat saivat osallistua hankkeen suunnitteluun?
 - a. työpajoja, ideariihä..
 - b. miten asukkaat tulisi mielestäsi osallistaa hankkeen suunnitteluun?
14. Millä tavoin hankkeessa onnistutaan?
15. Mitä ovat mielestäsi suurimmat virheet, joita hankkeessa voidaan tehdä?
16. Miten hankkeen vastusta vähennetään?

Tukikysymykset (Kiinteistöliitto)

1. Mitä seikkoja asunto-osakeyhtiön tulee huomioida päätöksenteossaan täydennysrakentamista koskien?
 - a. yhdenvertaisuusperiaate

2. Mitä päätöksiä ja minkä taseisia päätöksiä täydennysrakentamishankkeessa asunto-osaakeyhtiön on tehtävä?
 - a. enemmistö – määräenemmistö - yksimielinen päätös - kirjallinen suostumus
 - b. missä hankkeen vaiheessa päätöksiä tehdään?
 - c. mikä on hallituksen toimivalta?
3. Millä tavoin asunto-osaakeyhtiö voi toteuttaa hankkeen?
 - a. ryhmärakennuttamislaki
4. Mitä asunto-osaakeyhtiön tulee huomioda tehdessään maankäyttö- tai esisopimuksia?
5. Yhteisövero
 - a. mitä vähennyksiä asunto-osaakeyhtiö voi tehdä kirjanpidossaan?
6. Peruskorjaukset
 - a. voidaanko muita kuin vastikkeilla/suunnatulla osakeannilla kerättyjä varoja rahastoida peruskorjauksia varten?
7. Miten yhtiöjärjestyä muutetaan ja milloin sitä tarvitaan?
8. Millä tavoin vastikeperusteet on syytä määritellä kun yhtiössä sekä vanhoja että täysin uusia rakennuksia?
9. Millä tavoin hankkeessa onnistutaan?
10. Mitä ovat mielestäsi suurimmat virheet, joita hankkeessa voidaan tehdä?
11. Miten hankkeen vastusta vähennetään?

Teema: Hankkeeseen liittyvä vastustus ja sen vähentäminen

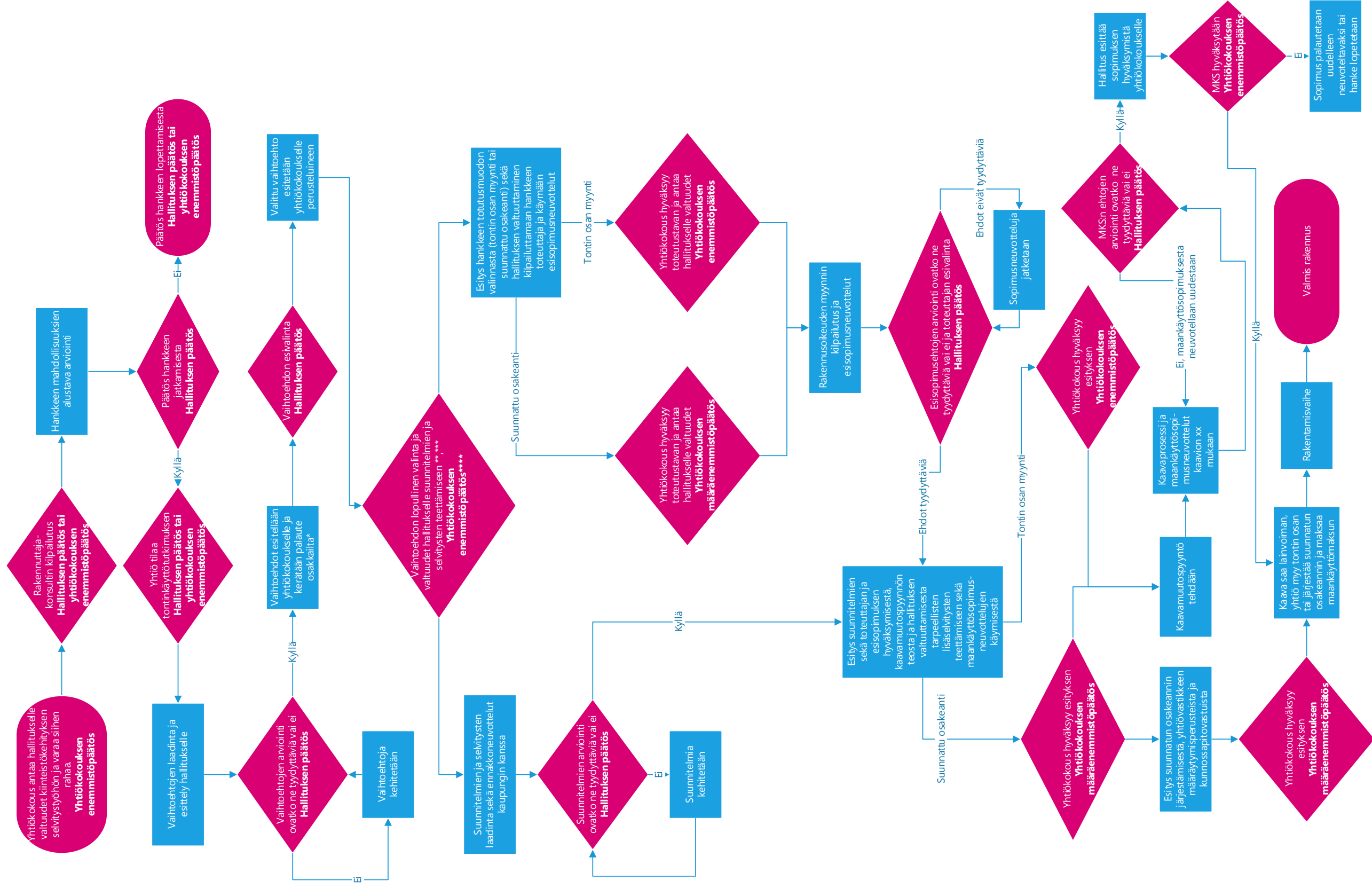
Pvm.	Haastateltava	Titteli	Yritys/virasto
18.6.2015	Olli Niemi	dosentti, tutkimus ja tuotekehitys	Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

Avainsanat: osallistaminen, idean synty, fasilitaattori, big room, charrette, vastustus, yimby

1. Mitä erilaisia pelkoja ihmisillä voi olla rakennushankkeeseen liittyen?
2. Miten ihmisten ennakkoluuloja voidaan vähentää rakennushankkeessa?
3. Millä tavoin asunto-osaakeyhtiöitä tulisi mielestäsi lähestyä täydennysrakentamishankkeessa?
4. Minkälaiset argumentit purevat ihmisiin parhaiten?
5. Miten asukkaat osallistetaan hankkeeseen?
 - a. ideointiin ja suunnitteluun
 - b. miten hanke saadaan tuntumaan omalta hankkeelta asukkaiden mielestä
6. Miten vältetään synnyttämästä tunnetta asukkaiden keskuudessa, että hanketta on valmisteltu salaa ja heidän selkänä takana?
7. Millä tavoin asukkaiden luottamus voidaan saavuttaa?

8. Miten erilaiset työpajat ja ideariihet voisivat toimia asunto-osaakeyhtiössä?
 - a. kannattaako niitä järjestää
 - b. kuinka monta työpajoja kannattaa järjestää
 - c. kuinka kauan suunnitelmia kannattaa työpajoissa kehittää
9. Miten työpajoja voisi järjestää?
 - a. valmiita tehtäviä
 - b. jokaiselle työpajalle oma teema
 - c. fasilitaattorin avulla
10. Millä tavoin ihmisten odotukset ja toiveet hankkeesta saadaan selville?
11. Millä tavoin hankkeessa onnistutaan?
12. Mitä ovat mielestäsi suurimmat virheet, joita hankkeessa voidaan tehdä?

Liite 10. As. Oy:n päätöksentekoprosessi täydennysrakentamishankeessa



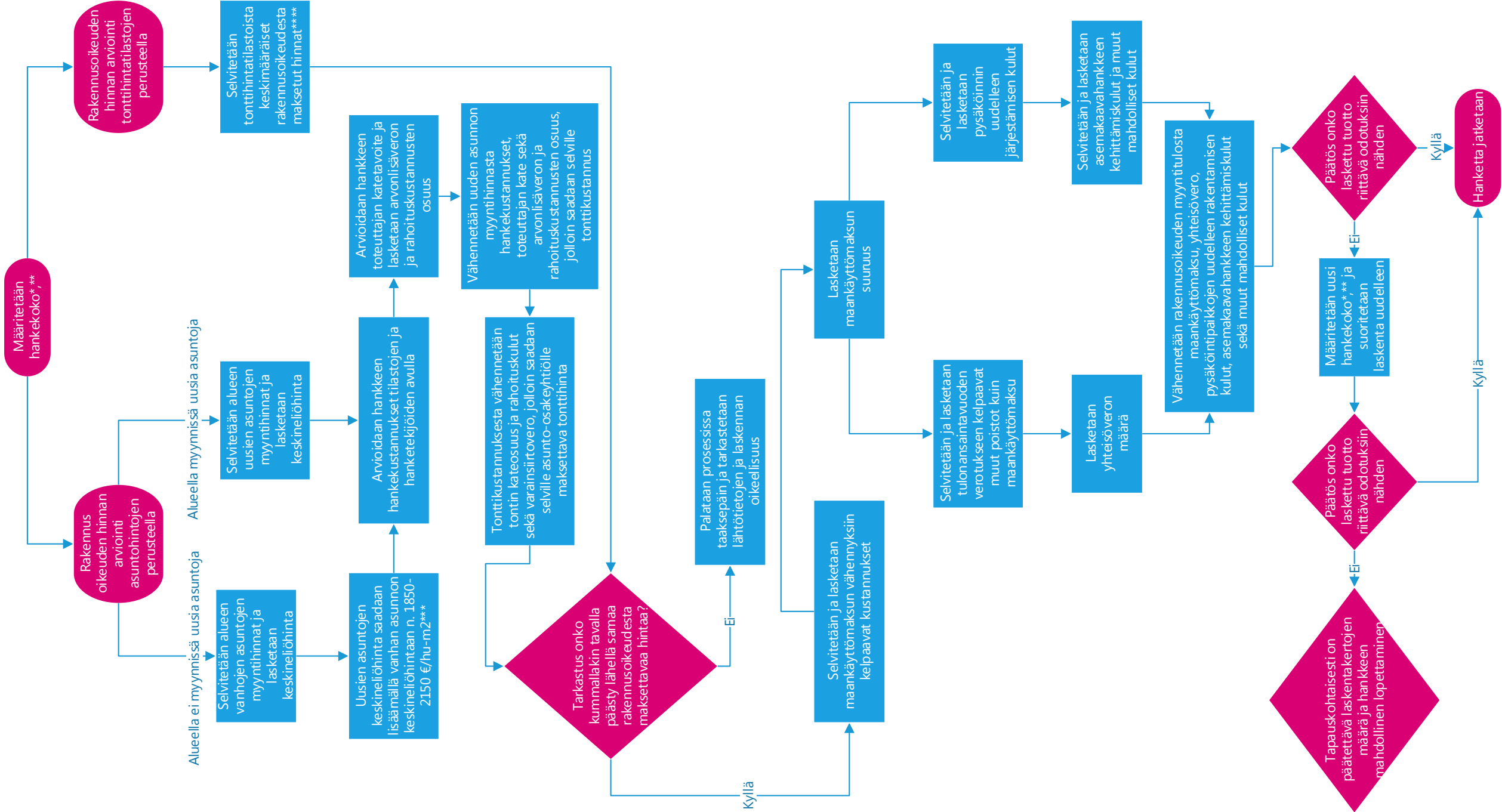
*vaihtoehtoista voidaan myös suoraan äänestää, jolloin kaksi seuraavaa vaihetta ohitetaan

**viimeistään tässä vaiheessa on suositeltavaa hakea kirjallinen suostumus hankkeeseen kaikilta osakkeenomistajilta

*** jos suunniteltu rakentaminen vaikuttaa osakshallinnassa oleviin tiloihin, pitää ko. osakailta saada kirjallinen suostumus tähän

**** Jos mikä tahansa yhtiökokouksen tekemä päätös nostaa osakkaan maksuvelvollisuutta, pitää päätöksen syntyä määräenemmistöllä. Usein yhtiö tarvitsee viimeistään tässä vaiheessa lainaa suunnitelmien teettämiseen, jota maksetaan takaisin osakkaan maksuvelvollisuutta kasvattavana pääomavastikkeena. Samoin määräenemmistöpäätös pitää syntyä, vaikka kulut katettaisiin ylimääräistä yhtiövastiketta keräämällä.

Liite 11. Täydennysrakentamishankkeen taloudellinen arviointi asunto-osakeyhtiössä



* Hankkeen tulee olla sellainen, että hanke on mahdollisimman kannattava ja silti kaupunkikuvaan sovitettavissa
** Taloudellisen kannattavuuden arviointi on iteratiivinen prosessi, sillä optimaalisinta hankekoko ei voi tarkkaan tietää ennen laskennan suorittamista
*** Luvun 4.1.12 mukaan
**** Hintatilasto ei ota kantaa tontin sijoittumisen alueen sisällä eikä tontin ominaisuuksiin, siksi tarkemman tuloksen saamiseksi mukaan lasketaan tulisiikin ottaa vain ne tontit, joiden ominaisuudet mahdollisimman tarkkaan vastaavat tarkasteltavaa tonttia

